



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-13042021-226539
CG-MH-E-13042021-226539

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 165]

नई दिल्ली, सोमवार, अप्रैल 12, 2021/चैत्र 22, 1943

No. 165]

NEW DELHI, MONDAY, APRIL 12, 2021/CHAITRA 22, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 23 मार्च, 2021

सं. टीएमपी/26/2020-एमबीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, मुंबई के विभिन्न स्थानों पर ई-टेंडर-कम-नीलामी विधि द्वारा आवंटित किए जाने वाले 9 खाली भूखंडों के संबंध में लीज किराया अनुसूची के अनुमोदन के लिए मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का इसके साथ संलग्न आदेशानुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/26/2020-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

- (i). टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य(वित्त)
- (ii). श्री सुनील कुमार सिंह, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(मार्च, 2021 के 16वें दिन पारित)

यह मामला मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) में विभिन्न स्थानों पर ई-टेंडर-सह-नीलामी विधि द्वारा मुंबई में आवंटित किए जाने वाले 9 खाली भूखंडों के लिए लीज किराया अनुसूची की मंजूरी के लिए मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) द्वारा दायर एक प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. एमबीपीटी द्वारा उनके दिनांक 22 जुलाई 2020 के प्रस्ताव में उल्लेखित बिंदुओं का सारांश इस प्रकार है :

(i) **पृष्ठभूमि**

- (क) एमबीपीटी के पास मुंबई शहर में लगभग 882 हेक्टेयर भूमि है। ये भूमि क,ख, ग, ड, छ-उत्तरी, ड, च उत्तरी और च दक्षिणी के अधिकार क्षेत्र में आती है। उक्त भूमि कोलाबा से बडाला, माहिम, बर्ली, गोवंडी आदि तक फैली हुई है और यह सम्पदा प्रबंधन की दृष्टि से 15 प्रशासनिक इकाइयों में विभाजित है। इसके अतिरिक्त, टिटवाला में लगभग 28.09 हेक्टेयर भूमि एमबीपीटी की है। भू-संपदाएं मुख्यतः 2 श्रेणियों अर्थात् (i) किराए पर दिए जाने वाली भूमि और (ii) किराए पर न दिए जाने वाली भूमि में विभाजित है। किराए पर न दिए जाने वाली भूमि में मुंबई पत्तन न्यास, पत्तन न्यास क्वार्टर, पत्तन न्यास अस्पताल आदि के कार्यालयों के कब्जे वाले क्षेत्र शामिल हैं। किराए पर दी जाने वाली भूमि की श्रेणी में लंबी अवधि के पट्टे, 15 मासिक पट्टे, मासिक किराए और लाइसेंस वाले, जैसे क्षेत्र शामिल हैं।
- (ख) पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा 2010 में जारी किए गए मेजर पोर्ट्स के लिए भू-नीति दिशानिर्देशों को कैबिनेट की मंजूरी नहीं मिली है और इन दिशानिर्देशों को लागू नहीं किया जा सका। वित्त मंत्रालय ने सरकार के कब्जे और नियंत्रण में भूमि की विक्री/पट्टे/लाइसेंस के संबंध में दिनांक 25.06.2010 और 02.11.2010 के माध्यम से सरकार द्वारा नियंत्रित संस्थाओं को यह सुनिश्चित करने के लिए निर्देशित किया गया है कि सरकारी परिसंपत्तियों के किसी भी रूप में विक्री/अनुदान/असाइनमेंट/आवंटन या निपटान के लिए वित्त मंत्रालय की तुरत स्वीकृति प्राप्त की जाए। उपरोक्त विषय को दिनांक 21-03-2011 के अर्ध शासकीय पत्र के माध्यम से जिसमें विशेष रूप से सरकार की या सरकार से संबद्ध या सरकारी वैधानिक प्राधिकरणों द्वारा नियंत्रित भूमि के पट्टे या विक्री के प्रत्येक मामले में कैबिनेट की विशिष्ट स्वीकृति की आवश्यकता का हवाला दिया गया है, कैबिनेट के संज्ञान में लाया गया है।

(ii) **पोत परिवहन मंत्रालय/भारत सरकार द्वारा जारी नीतिगत दिशानिर्देश :**

- (क) मंत्रालय ने मेजर पोर्ट्स द्वारा भूमि प्रबंधन के लिए कैबिनेट की मंजूरी से भू-नीति दिशानिर्देश 2014 (पीजीएलएम) जारी किए, जो कांडला, मुंबई और कोलकाता बंदरगाहों के नगरीय क्षेत्रों से संबंधित भूमि को छोड़कर सभी बंदरगाहों के लिए लागू थे जिसके लिए यह कहा गया था कि अलग नीति तैयार की जाएगी। संशोधित नीति दिशानिर्देश 2015 में जारी किए गए थे, जो एमबीपीटी के नगरीय क्षेत्रों पर लागू नहीं थे।
- (ख) मंत्रालय ने पीजीएलएम 2014/15 के विभिन्न मुद्दों पर 14.05.2018 के परिपत्र (भूमि प्रबंधन) नंबर 1 और 09.03.2019 के स्पष्टीकरण नंबर 2 और दिनांक 29.04.2019 के स्पष्टीकरण पत्र को स्पष्टीकरण परिपत्र जारी किया, जिसमें पीजीएलएम 2015 की प्रयोज्यता को मुंबई, कोलकाता और कांडला पत्तनों के नगरीय क्षेत्रों के गैर-घरेलू अधिग्रहण/व्यावसायिक दायरे को बढ़ाया गया है।
- (ग) भारत सरकार ने नीति दिशानिर्देश और भूमि प्रबंधन पर 2015 (पीजीएलएम 2015) पर 2019- 20 के स्पष्टीकरण नंबर 1 और 2019 के स्पष्टीकरण नंबर 4 के तहत बोर्ड को निर्देश दिया है कि पीजीएलएम 2015 के संदर्भ में 30 वर्षों के लिए निविदा सह नीलामी पद्धति से पत्तन की भूमि को लाइसेंस/पट्टे पर देते समय इष्टतम मूल्य प्राप्ति सुनिश्चित की जाए।
- (घ) तदनुसार, बोर्ड ने 2020 के टीआर 260 के तहत पीजीएलएम 2015 और स्पष्टीकरण के संदर्भ में 12 खाली भूखंडों को 30 वर्षों के लिए पट्टे पर देने के संबंध में ऑनलाइन निविदाएं आमंत्रित करके सार्वजनिक प्रस्तावों को आमंत्रित करने की मंजूरी दी जिसमें से प्रथम चरण में 09 खाली भूखंड लिए जा रहे हैं।
- (ङ) सार्वजनिक/निजी/सरकारी/सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों को भूमि के पट्टों के लिए ई-निविदा-सह-ई-नीलामी पद्धति की प्रक्रिया के माध्यम से आवंटन के लिए कुल 09 खाली भूखंडों को चिह्नित किया गया है। ये प्लॉट पांच रेडी रेकनर जोन में आते हैं।

(iii) **मूल्यांकन रिपोर्ट**

- (क) पीजीएलएम 2015 के पैरा 13 में उल्लेख किया गया है कि
- (क) “भूमि आवंटन समिति, आम तौर पर पत्तन भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए नीचे वर्णित कारकों में से सबसे उच्चतम पर विचार कर सकती है। यदि भूमि आवंटन समिति उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रही है, तो उसके कारणों को लिखित रूप में दर्ज किया जाना चाहिए।
- (i) समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए यदि भूमि मूल्यों का राज्य सरकार के क्षेत्र में रेडी रेकनर उपलब्ध है।

- (ii) पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर (पत्तन के आसपास का क्षेत्र संबंधित पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा तय किया जाएगा), पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ।
- (iii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित अद्यतन वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर समान लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर।
- (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त एक अनुमोदित मूल्य-निर्धारणकर्ता द्वारा आकलित दर।
- (v) पत्तन द्वारा चिन्हित कोई भी अन्य प्रासंगिक कारक।
- (ख) भूमि आवंटन समिति, किसी भी भूमि के लिए नवीनतम बाजार मूल्य की सिफारिश करते समय सामान्य रूप से ऊपर पैरा 13 (क) में उल्लिखित कारकों को ध्यान में रखेगी। वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पैरा 13 (क) और 13 (ग) के अनुसार नवीनतम एसओआर निर्धारित किया जाएगा और पत्तन न्यास द्वारा अनुशंसित नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगा।
- (ग) पत्तन भूमि के अद्यतन दरमान निर्धारित करने के लिए पैरा 13(क) में दी गई रुपरेखा के अनुसार प्रस्ताव प्राधिकरण को प्रस्ताव प्रस्तुत करेगा। प्राधिकरण प्रस्ताव प्राप्त होने पश्चात सभी हितधारकों से परामर्श प्रक्रिया पूरी करके 45 दिन के अंदर भूमि के लिए अद्यतन दरमानों को अधिसूचित करेगा। पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धिकारक दर तय करेगा जो 2 प्रतिशत से कम नहीं होगी। दरमानएं प्रत्येक पांच वर्ष में एक बार पुनः निर्धारित किए जाएंगे।
- (ख) उपरोक्त दिशानिर्देशों (पीजीएलएम 2015 के पैरा 13) और उपर्युक्त स्पष्टीकरणों के अनुसार, भूखंडों के मूल्यांकन के लिए पंजीकृत मूल्यांकनकर्ताओं को सूचीबद्ध किया गया था। अनुभवजन्य मूल्यांकनकर्ताओं ने अपनी भूमि मूल्यांकन रिपोर्टें प्रस्तुत कीं। ये मूल्यांकन रिपोर्टें भूमि आवंटन समिति (एलएसी) के अध्यक्ष के समक्ष रखी गई थीं। एमबीपीटी भूखंडों के लिए उचित बाजार मूल्य (एफएमवी) और दरमानों (एसओआर) की सिफारिश करने के लिए उपाध्यक्ष, अध्यक्ष के तौर पर और संपदा प्रबंधक, वित्तीय सलाहकार और मुख्य लेखा अधिकारी, मुख्य अभियंता और ट्रैफिक प्रबंधक सदस्यों के रूप में, गठित समिति के सदस्य हैं।
- (iv). 2020 के टीआर 261 और 301 के तहत, बोर्ड द्वारा अनुमोदित एलएसी की सिफारिशें:**
- भूमि आवंटन समिति द्वारा मूल्यांकन रिपोर्टों के अवलोकन के बाद, खाली प्लॉटों के प्रत्येक मामले पर विचार-विमर्श किया गया और निम्नानुसार संस्तुत किया गया है:
- (क) एलएसी ने मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर भूमि के एफएमवी को मंजूरी दे दी है; और, इन 09 खाली भूखंडों के संबंध में बाजार मूल्यों की वर्तमान एफएसआई के अनुसार गणना की गई है और प्रत्येक भूखंड के संबंध में भूमि का उपयोग वर्तमान डीसी विनियमों के तहत और सलाहकार (योजना) द्वारा दी गई अनुमेय गतिविधियों के लिए किया गया है।
- (ख) प्रत्येक प्लॉट के एफएमवी पर 6 प्रतिशत प्रत्यागम(रिटर्न) एफएसआई के लिए (01.08 2020 तक) प्रति वर्ग मीटर दर (रु. में) = 1.00 परिकलित की गई है। ये दरें प्रत्येक अक्टूबर में 4% बढ़ायी जाएंगी।
- (ग) एमबीपीटी एसपीए / योजना प्राधिकरण के नए डीसी विनियमों द्वारा किसी भी भूखंड के लिए लागू होने की अनुमति के मामले में दर अनुपात में वृद्धि की जाएगी।
- (घ) 30 वर्षों के लिए अपफ्रंट प्रीमियम की गणना, निविदा आमंत्रित करते समय प्रचलित जी-सेक दर के अनुसार की जाएगी। आरक्षित मूल्य बोली के आधार पर 30 वर्षों के पट्टे के लिए 09 खाली भूखंडों के संबंध में ई-नीलामी / ई-निविदा के माध्यम से सार्वजनिक प्रस्ताव को आमंत्रित करने के लिए एलएसी, भूखंड के एसओएम और एसओआर की उपरोक्त सिफारिशें मुंबई पत्तन के न्यासी बोर्ड द्वारा टीआर नंबर -261 दिनांक 14.01.2020 और 301 दिनांक 25.02.2020 के तहत अनुमोदित की गई थीं। जिसमें से, डीपी 1991 (14.01.2020 के टीआर 261 के पैरा 3) के अनुसार एक भूखंड अर्थात् आरआर 1925 स्कूल के लिए आरक्षित है। इसलिए, प्रथम चरण में उस पर विचार नहीं किया गया है।
- (v) प्रस्ताव**
- 09 खाली भूखंडों के संबंध में एलएसी द्वारा पैरा 4 के अनुसार अनुशंसित और बोर्ड के द्वारा 14.01.2020 के टीआर 261 और 25.2.2020 के टीआर 301 द्वारा अनुमोदित दरमानों की अनुसूची के लिए टीएएमपी की मंजूरी के लिए अनुरोध किया गया है। टीआर 260 एवं 261 दिनांक 14.01.2020 और 301 दिनांक 25.02.2020 की प्रतियों के साथ दरमानों की अनुसूची सहित प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। ये दरें एमबीपीटी में किराए पर गैर घरेलु पट्टे पर

स्वतः अधिगृहीत परिसरों के लिए लागू होंगी। ये दरें एमबीपीटी में 'गैर-गृही व्यवसाय' हेतु पट्टे धारक द्वारा स्व-कब्जे वाले परिसर पर लागू होंगी

(vi) **औचित्य**

- (i) प्रस्ताव भूमि प्रबंधन 2015 के लिए भू-नीति दिशानिर्देश के संदर्भ में तैयार किया गया है।
- (ii) एमपीटी एक्ट, 1963 की धारा 49 और पीजीएलएम -2015 के पैरा 13 (ग) के तहत, स्व-अधिगृहीत परिसर और खाली भूखंडों के शुद्ध गैर-घरेलू उपयोग के लिए 01.08.2020 से आरंभ अवधि के लिए दरमानों के लिए टीएएमपी की स्वीकृति मांगी गई है।

2.2. एमबीपीटी ने रिक्त प्लॉटों के लिए दरमानों की अनुसूची को 01.08.2020 से निम्नानुसार प्रभावी किया है:

खाली भूखंडों के लिए 01.08.2020 से प्रभावी दरमानों की अनुसूची

क्रम सं.	आरआर क्षेत्र	प्लॉट नंबर	एफएसआई 1.00 के लिए उचित बाजार मूल्य प्रति वर्ग मीटर (रुपयों में)	एफएसआई 1.00 प्रति वर्ग मीटर पी.एम के लिए 01.08.2020 से प्रभावी दर. (प्रत्येक अक्टूबर में 4% तक वृद्धि की जा सकती है) (रुपयों में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	14/101	आरआर 2023 - औद्योगिक उपयोग	1,24,400.00 (भूमि) 10,200.00 (अवसंरचना)	(भूमि) - 622.00 (अवसंरचना) - 51.00
2	14/101	आरआर नंबर 1823 (एफसीआई) - औद्योगिक उपयोग	1,24,400.00 (भूमि) 10,200.00 (अवसंरचना)	622.00
3	14/101	प्लॉट नंबर 25 - औद्योगिक उपयोग	1,24,400.00 है	(भूमि) - 622.00 (अवसंरचना) - 51.00
4	14/101	107 - औद्योगिक उपयोग	1,24,400.00	(622.00)
5	11/86	आरआर नंबर 1984 - औद्योगिक उपयोग	1,30,000.00	650.00
6	3/35	आरआर नंबर 742 - वाणिज्यिक उपयोग	1,84,131.58	920.66
7	टिटवाला	सर्वे नंबर -21 और 166 - ग्रीन जोन	2,760.00	13.80
	टिटवाला	सर्वे नंबर -21 और 166 - आवासीय / औद्योगिक	22,249.00	111.25
	टिटवाला	सर्वे नंबर -21 और 166 -रोड / सार्वजनिक उपयोगिताएं	8,000.00	40.00
8	2/22	आरआर नंबर 1304 - वाणिज्यिक उपयोग	2,06,624.00	1,033.12
9	2/22	आरआर 1768	2,06,624.00 (भूमि) 61,115.00 (अवसंरचना)	(भूमि) - 1,033.12 (अवसंरचना) - 305.58

नोट:

1. किराया, वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर न्यूनतम एफएसआई 1.00 के अध्वधीन आकलित किया जाएगा।
2. वे-लीव/स्पेशल वे-लीव प्रभागों के लिए उपरोक्त दरें लागू नहीं होती हैं और इनकी गणना एमबीपीटी नियमों के अनुसार उपरोक्त दरों के आधार पर की जाती है।
3. उपरोक्त दरें सभी करों (जीएसटी, नगर कर, आदि), सेवा शुल्क, दंडों, ब्याज आदि से अनन्य हैं। ये पट्टाधारक द्वारा समान रूप से, यथालागू, देय हैं।
4. ये दरें गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए लागू हैं।
5. ये दरें, संबंधित भूखंडों पर केवल ई-निविदा सह ई-नीलामी के लिए लागू होती हैं।

2.3. एमबीपीटी ने निम्नलिखित दस्तावेज भी संलग्न किए हैं:

- (क) एमबीपीटी प्रस्ताव की प्रति।

- (ख) मूल्यांकनकर्ता (पटवर्धन कंसल्टेंट्स प्राइवेट लिमिटेड) की रिपोर्ट की प्रति।
- (ग) भूमि आवंटन समिति (एलएसी) की रिपोर्ट की प्रति।
- (घ) एमबीपीटी बोर्ड के बोर्ड संकल्प/प्रस्ताव की प्रतिलिपि जिसमें एलएसी द्वारा सिफारिश की गई है (टीआर सं.260 & 261 दिनांक 14.01.2020 और 301 दिनांक 25.02.2020) को स्वीकार करती है।

2.4. चूंकि एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव में उन उपयोगकर्ताओं का विवरण नहीं था, संदर्भगत मामले में जिनसे परामर्श की आवश्यकता है इसलिए 31 जुलाई 2020 के पत्र के माध्यम से, एमबीपीटी को उपयोगकर्ताओं की सूची प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। एमबीपीटी ने उनके 11 सितंबर 2020 के तहत उत्तर दिया है जो हमारे द्वारा 21 सितंबर 2020 को प्राप्त हुआ था।

3. निर्धारित परामर्श प्रक्रिया के अनुसार, 22 जुलाई 2020 को एमबीपीटी के प्रस्ताव की एक प्रति संबंधित उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों/आवंटियों (एमबीपीटी द्वारा दी गई सूची के अनुसार) को इस पर उनकी अभ्युक्तियों की मांग करते हुए ई-मेल दिनांक 07 अक्टूबर 2020 के तहत को भेज दी गई थी। जवाब में, कुछ उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों ने अपनी टिप्पणी प्रस्तुत की है। उक्त टिप्पणियों को प्रतिक्रियात्मक सूचना के रूप में एमबीपीटी को भेज दिया गया। एमबीपीटी ने मामले पर अंतिम कार्रवाई करने तक कोई प्रतिक्रिया नहीं दी है।

4.1. प्रस्ताव की प्रारंभिक छानबीन पर, यह देखा गया कि एमबीपीटी से कुछ जानकारी/स्पष्टीकरण की आवश्यकता है। तदनुसार, एमबीपीटी के 10 नवंबर, 2020 के पत्र के तहत अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण मांगा गया था। 18 दिसंबर 2020 और 05 जनवरी 2021 के स्मरण पत्रों के बाद, एमबीपीटी ने अपने पत्र क्रमांक एफए/ओईए-एल-13(20)/सामान्य/226 दिनांक 28 जनवरी 2021 को उत्तर दिया। मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण और एमबीपीटी की प्रतिक्रियाएं नीचे सारणीबद्ध हैं:

क्रम सं.	सूचना / स्पष्टीकरण प्राधिकरण द्वारा मांगा गया	एमबीपीटी की प्रतिक्रिया
(i).	01 अगस्त 2020 से पूर्वव्यापी किराये के लिए अनुमोदन की मांग करने का कारण 01 अगस्त 2020 की तिथि के महत्व के साथ उल्लेख किया जाए।	प्रस्ताव 22.07.2020 को प्राधिकरण को भेजा गया था। इसलिए, 01.08.2020 से स्वीकृति मांगी गई थी।
(ii)	टीआर नं 260 और 261 दिनांक 14 जनवरी 2020 का हिस्सा बनने वाले दोनों अनुलग्नकों को प्रस्तुत किया जाए।	टीआर सं.260 और 261 दोनों दिनांक 14.01.2020 के अनुलग्नक प्रस्तुत हैं। [अनुलग्नक खाली भूखंडों को दर्शाने वाले कथनों से संबंधित हैं]।
(iii).	आरआर - 2023, आरआर - 1823 में प्लॉट नं. 25, और प्लॉट नं. 107 भूमि के संबंध में, मूल्यांकनकर्ता ने सितंबर 2019 की अपनी रिपोर्ट में जमीन का बाजार मूल्य पर रु.1,20,479/- प्रति वर्गमीटर निकाला है। एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में, हालांकि, आरआर - 2023 में भूमि के बाजार मूल्य पर विचार करने का निर्णय लिया रु.1,24,400/- प्रति वर्गमीटर। यह टीआर नं 112 दिनांक 20.08.2019 द्वारा अनुमोदित एसओआर पर आधारित 01.10.2017 से 30.09.2022 की अवधि तक रेडी रेकनर जोन 14/101 के लिए रु.1, 15,000/- प्रति वर्गमीटर की दर से 01 अक्टूबर 2019 तक 4% वृद्धि के साथ भूमि का मूल्य होने की सूचना है। इस संबंध में, एमबीपीटी निम्नलिखित को स्पष्ट / प्रस्तुत करे	
(क)	जमीन के 1 लाख 15 हजार रुपये के बाजार मूल्य के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करें।	रु.115,000/- के मूल्यांकन के लिए रिपोर्ट की प्रति दिनांक 27.04.2019 प्रस्तुत की गई है।
(ख)	यह देखते हुए कि मूल्यांकनकर्ता ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में आरआर - 2023 पर भूमि के मूल्य को विशेष रूप से निर्धारित किया है, वैकल्पिक दृष्टिकोण पर विचार करने का कारण दिया जाए।	मूल्यांकनकर्ताओं ने आरआर 2023 के लिए दिनांक 27.09.2019 की मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार, रु.1,20,479/- प्रति वर्गमीटर का मूल्य दिया था। जो आरआर जोन 14/101 में आता है। एलएसी ने 01.10.2019 से 30.09.2020 की अवधि के लिए उक्त मूल्य पर विचार किया है। बोर्ड ने आरआर जोन 14/101 में आने वाले भूखंडों के लिए हर वर्ष 4% की वृद्धि के साथ दिनांक 20-08-2019 के टीआर नंबर 112 के तहत औद्योगिक उपयोग के लिए 01.10.2017 तक अनुमोदित 1,15,000 रुपये प्रति वर्गमीटर के मूल्य को मंजूरी दी थी। प्राधिकरण की स्वीकृति के लिए आरआर जोन 14/101 के लिए प्रस्ताव तैयार करते

		<p>समय, स्थिति निम्नानुसार थी:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>अवधि</th><th>2019 के टीआर 112 के अनुसार</th><th>दिनांक 27.09.2019 की मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.10.2017 से 30.09.2018</td><td>रु.115,000</td><td></td></tr> <tr> <td>01.10.2018 से 30.09.2019</td><td>रु.119,600</td><td></td></tr> <tr> <td>01.10.2019 से 30.09.2020</td><td>रु.124,384</td><td>रु.120,479</td></tr> </tbody> </table> <p>इसलिए, पीजीएलएम दिशानिर्देशों के अनुसार, उच्चतम मूल्य रु.1,24,384 पर विचार किया गया।</p>	अवधि	2019 के टीआर 112 के अनुसार	दिनांक 27.09.2019 की मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार	01.10.2017 से 30.09.2018	रु.115,000		01.10.2018 से 30.09.2019	रु.119,600		01.10.2019 से 30.09.2020	रु.124,384	रु.120,479
अवधि	2019 के टीआर 112 के अनुसार	दिनांक 27.09.2019 की मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार												
01.10.2017 से 30.09.2018	रु.115,000													
01.10.2018 से 30.09.2019	रु.119,600													
01.10.2019 से 30.09.2020	रु.124,384	रु.120,479												
(ग)	टीआर नं 112 दिनांक 20.08.2019 की एक प्रति सभी अनुबंधों के साथ प्रस्तुत की जाए।	टीआर नंबर 112 दिनांक 20-08-2019 और उनके अनुलग्नक प्रस्तुत किए गए हैं।												
(iv)	इसी तरह, आरआर-1304 और आरआर-1768 की जमीन के संबंध में, मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में जमीन का रु. 1,90,717/- प्रति वर्गमीटर बाजार मूल्य परिकलित किया है। हालांकि, एलएसी ने जून 2018 की अपनी रिपोर्ट में, आरआर-1304 भूमि के बाजार मूल्य रु. 2,06,624/- प्रति वर्गमीटर पर विचार करने का फैसला किया है। यह 2019 के टीआर नं 150 द्वारा अनुमोदित 1-10-2017 तक जोन 2/22 के रेडीरेकनर के अनुसार अनुमोदित एसओआर पर आधारित भूमि का मूल्य 01 अक्टूबर 2019 तक प्रति वर्ष 4% वृद्धि के साथ रु.19,91,036/- प्रति वर्गमीटर होने की सूचना है। इस संबंध में, एमबीपीटी निम्नलिखित स्पष्ट/प्रस्तुत करें:													
(क)	जमीन के बाजार मूल्य रु.1,91,036/- के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य।	रु.191,036 के मूल्यांकन की रिपोर्ट की प्रति संलग्न है।												
(ख)	यह देखते हुए कि मूल्यांकनकर्ता ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में आरआर - 1304 पर भूमि के मूल्य को विशिष्ट रूप से निर्धारित किया है, वैकल्पिक दृष्टिकोण पर विचार करने का कारण बताया जाए।	मै. पटवर्धन कंसल्टेंट्स प्रा. लिमिटेड ने 20.05.2019 की अपनी रिपोर्ट द्वारा आरआर जोन 2/22 के लिए रु.1,91,036 की दर पेश की है। टीआर सं. 150 दिनांक 24.09.2019 के तहत हर वर्ष 4% वृद्धि के साथ 01.10.2017 को रु.191,036 की दर को अनुमोदित किया गया है। आरआर सं. 1304 प्लॉट भी आरआर जोन 2/22 में पड़ता है। एमबीपीटी पैनल के एक अन्य मूल्यांकनकर्ता श्री अविनाश पेंडसे ने आरआर सं.1304 के लिए 01.10.2017 को 1,90,717 रुपये प्रति मीटर की दर पेश की थी। इसलिए, पीजीएलएम के दिशानिर्देशों के अनुसार, 1,91,036 की उच्चतम दर पर विचार किया गया। 01.10.2018 और 01.10.2019 को 4% वार्षिक वृद्धि पर विचार करने के बाद, 01.10.2019 से 30.09.2020 की अवधि के लिए रु. 206,624 प्रति वर्गमीटर गणित की गई।												
(ग)	टीआर नं 150 दिनांक 2019 की एक प्रति सभी अनुलग्नकों के साथ प्रस्तुत करें।	टीआर सं. 150 दिनांक 24.09.2019 की प्रति और अनुलग्नक संलग्न किए गए हैं।												
(घ)	एलएसी रिपोर्ट से देखा गया है आरआर नंबर 1304 और आरआर नंबर 1768 के लिए 01.10.2019 को बाजार मूल्य रु.	01.10.2020 तक 4% की वृद्धि पर विचार करने के बाद, 01.10.2020 से 30.09.2021 की अवधि के लिए दर रु.												

	2,06,624 प्रति वर्ग मीटर है। एमबीपीटी द्वारा अनुसूची दरों की मंजूरी के लिए अनुरोध करने की तिथि से बाजार के मूल्यों और किराए की दरों को 01 अगस्त 2020 तक अद्यतित किया जाए।	214,889 प्रति वर्गमीटर गणित होती है।
(v)	आरआर नं. 742 के क्षेत्र के संबंध में, और एलएसी रिपोर्ट के अनुसार 24 फरवरी 2020 को, भूमि का बाजार मूल्य, 1,84,131.58 प्रति वर्गमीटर है। बाजार मूल्य का 6% प्रति माह वर्गमीटर प्रति माह की दर से किराया रु. 920.66 बनता है, जिसे एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित दरों के अनुसार निर्धारित किया गया है। हालाँकि, श्री अविनाश पेंडसे की मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार वर्ष 2019 का बाजार मूल्य रु. 1,84,131.58 प्रति वर्गमीटर है। वर्ष 2020 तक भूमि का बाजार मूल्य रु. 1,91,496.85 है जैसा कि मूल्यांकन रिपोर्ट में दर्शाया गया है। चूंकि एमबीपीटी ने 01 अगस्त 2020 से दरमान की अनुसूची के अनुमोदन की मांग की है, भूमि का बाजार मूल्य और किराए की दर को वर्ष 2020 तक उपयुक्त रूप से दर्शाते हुए अद्यतित किया जाना चाहिए।	01.10.2020 तक 4% की वृद्धि पर विचार करने के बाद, 01.10.2020 से 30.09.2021 की अवधि के लिए दर रु.191,497 प्रति वर्गमीटर गणित होती है।
(vi)	इस क्षेत्र के संबंध में, आरआर-1768 में मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट संरचना के बाजार मूल्य को रु. 61,115/- प्रति वर्गमीटर नहीं दर्शाती है। इस प्रकार संरचना के बाजार मूल्य के समर्थन में रु.61,115/- रुपये प्रति वर्गमीटर पर दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किए जाने चाहिए।	दिनांक 02.12.2019 की मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति संलग्न हैं। मूल्यांकन रिपोर्ट के पृष्ठ संख्या 4 पर क्रम सं. 4 पर दी गई विधि देखें।
(vii)	एमबीपीटी द्वारा प्रस्तावित किराया अनुसूची के में प्रस्तावित नोट नं. 2 में स्पष्टता का अभाव है। एम.बी.पी.टी. उक्त नोट की जांच और परिवर्तन का प्रस्ताव करे ताकि किसी भी अस्पष्टता को दूर किया जा सके।	नोट में किया गया संशोधन इस प्रकार है - "ये दरें वे-लीव/स्पेशल वे-लीव प्रभारों पर लागू नहीं हैं"
(viii)	किराए पर वार्षिक वृद्धि और प्रस्तावित किराया अनुसूची की वैधता को निर्धारित करने वाले नोटों में 5 वर्ष तक का प्रस्ताव किया जाना चाहिए।	नोट में संशोधन किया गया है - "ये दरें प्रत्येक अक्टूबर में 4% की वृद्धि के साथ 30.09.2022 तक वैध हैं"

4.2. अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करते हुए एमबीपीटी ने अपने उक्त पत्र दिनांक 28 जनवरी 2021 के माध्यम से दरों की अद्यतन अनुसूची 1-10-2020 से 30-9-2021 तक के लिए प्रस्तुत की है, जो नीचे दी गई है:

रिक्त भूखंडों के लिए 01.10.2020 से 30.09.2021 की अवधि के लिए एफएमबी और दरमान(एसओआर)

क्रम सं.	आरआर क्षेत्र	प्लॉट नंबर	उचित बाजार मूल्य प्रति वर्ग मीटर एफएसआई 1.00 के लिए (रुपयों में)	दरमान [एफएसआई 1.00 के लिए एफएमबी पर 6 प्रतिशत प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष प्रत्यागम (प्रत्येक अक्टूबर में 4% तक वृद्धि सहित) (रुपयों में)]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	14/101	आरआर नंबर 1823 (एफसीआई) - औद्योगिक उपयोग	1,29,376.00	647.00
2	14/101	आरआर 2023 - औद्योगिक उपयोग	1,29,376.00 (भूमि) 10,608.00 (अवसंरचना)	647.00 (भूमि) 53.00 (अवसंरचना)
3	14/101	प्लॉट नंबर 25 - औद्योगिक उपयोग	1,29,376.00 (भूमि) 10,608.00 (अवसंरचना)	647.00 (Land) 53.00 (अवसंरचना)
4	14/101	107 - औद्योगिक उपयोग	1,29,376.00	647.00
5	11/86	आरआर नंबर 1984 - औद्योगिक उपयोग	1,35,200.00	676.00
6	3/35	आरआर नंबर 742 - वाणिज्यिक उपयोग	1,91,497.00	957.00
7	टिटवाल	सर्वे नंबर -2 और 166 - ग्रीन जोन	2,870.00	14.00

क्रम सं.	आरआर क्षेत्र	प्लॉट नंबर	उचित बाजार मूल्य प्रति वर्ग मीटर एफएसआई 1.00 के लिए (रुपयों में)	दरमान [एफएसआई 1.00 के लिए एफएमबी पर 6 प्रतिशत प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष प्रत्यागम (प्रत्येक अक्टूबर में 4% तक वृद्धि सहित) (रुपयों में)]
(1)	(2)	(३)	(4)	(5)
	टिटवाल	सर्वे नंबर -2 और 166 - आवासीय / औद्योगिक	23,139.00	116.00
	टिटवाल	सर्वे नंबर -2 और 166 -रोड / सार्वजनिक उपयोगिताओं	8,320.00	42.00
8	2/22	आरआर नंबर 1304 - वाणिज्यिक उपयोग	2,14,889.00	1,074.00
9	2/22	आरआर 1768 भाग ख- वाणिज्यिक उपयोग	2,14,899.00 (भूमि) 63,560.00 (अवसंरचना)	1074.00 (भूमि) 318.00 (अवसंरचना)

नोट :

- ये दरें 30.09.2022 तक वैध हैं, जिसमें प्रत्येक अक्टूबर में 4% की वृद्धि की जाएगी। 4% की ऐसी पहली वृद्धि 01.10.2021 को की जाएगी।
- किराया वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर न्यूनतम एफएसआई 1.00 के अध्यक्षीन आकलित किया जाएगा।
- वे-लीव/स्पेशल वे-लीव प्रभागों के लिए उपरोक्त दरें लागू नहीं होती हैं
- उपरोक्त दरें सभी करों (जीएसटी, नगर कर, आदि), सेवा शुल्क, दंडों, ब्याज आदि से अनन्य हैं। ये पट्टाधारक द्वारा समान रूप से, यथासाग, देय हैं।
- ये दरें गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए लागू हैं।
- ये दरें, संबंधित भूखंडों पर केवल ई-निविदा सह ई-नीलामी के लिए लागू होती हैं।
- संदर्भगत के मामले में एक संयुक्त सुनवाई 17 नवंबर 2020 को वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव पर एक संक्षिप्त पावर पॉइंट प्रस्तुति दी। एमबीपीटी और उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों ने संयुक्त सुनवाई के दौरान अपना अपना पक्ष रखा:
- इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकॉर्ड पर उपलब्ध है। उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियों और संबंधित पक्षों द्वारा दिए गए तर्कों का एक अंश उन्हें अलग से भेजा जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराए जाएंगे।
- इस मामले के प्रसंस्करण के दौरान एकत्र की गई जानकारी की समग्रता के संदर्भ में, निम्न स्थिति उभरती है:
 - मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) मुंबई शहर में विशाल भू-क्षेत्र अपने नियंत्रणाधीन करना चाहता है जो कोलाबा से वडाला, माहिम, वर्ली, गोवंडी और टिटवाला तक फैला है। एमबीपीटी ने सार्वजनिक/निजी/सरकारी/सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम को ई-टेंडरिंग-कम-ई-नीलामी की प्रक्रिया के माध्यम से पट्टे पर आवंटन के लिए 09 खाली भूखंडों (विभिन्न रेडी रेकनर जोन में स्थित) को चिह्नित किया है। तदनुसार, एमबीपीटी ने ई-टेंडर-कम-नीलामी पद्धति द्वारा आवंटित किए जाने वाले उक्त 9 खाली भूखंडों के संबंध में पट्टे के किराये के निर्धारण का प्रस्ताव किया है। बंदरगाह के प्रस्ताव को उसके न्यासी बोर्ड की मंजूरी प्राप्त है।
 - एमबीपीटी ने जुलाई 2020 में अपना प्रस्ताव दायर किया है। इस मामले में विश्लेषण के प्रसंस्करण के दौरान इस प्रस्ताव पर एमबीपीटी द्वारा दी गई जानकारी/स्पष्टीकरण के आधार पर विचार किया गया है।
 - यह प्राधिकरण पत्तन ट्रस्टों से संबंधित भूमि के लिए पट्टे के किराये का निर्धारण करने के उद्देश्य से समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भू-नीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए अधिदेशित है। भारत सरकार में पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी 2014 में महापत्तनों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश 2014 की घोषणा की है, जो 2 जनवरी 2014 से प्रभावी हैं। इसके बाद, पोतपरिवहन मंत्रालय ने एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 111 के तहत 17 जुलाई 2015 से प्रभावी होने के लिए संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी किये हैं। इस प्रकार, एमबीपीटी ने भूमि दिशानिर्देश 2014, जुलाई 2015 में यथासंशोधित के प्रावधानों, और समय-समय पर पत्तन, पोत-परिवहन और जलमार्ग मंत्रालय (एमओपीएसडब्ल्यू) [तत्कालीन पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस)] द्वारा जारी किए गए पठित विभिन्न स्पष्टीकरण परिपत्रों के आधार पर ई-टेंडर-कम-नीलामी विधि से 9 खाली भूखंडों के संबंध में भूमि आवंटन के लिए दरमान (एसओआर) तय करने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

- (iv) भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (ड) के साथ पठित खंड 13 (क) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी), जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और ट्रैफिक खंड विभाग के प्रमुख शामिल हैं, 13 (क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी। तदनुसार, एमबीपीटी ने पत्तन के अध्यक्ष के नेतृत्व में एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी) के गठन की सूचना दी है और वित्त, यातायात और संपदा विभाग के प्रमुख अन्य सदस्य हैं। इस प्रकार गठित की गई एलएसी ने आवंटित किये जाने वाले प्रस्तावित 9 भूखंडों में से प्रत्येक के बाजार मूल्य का निर्धारण करते हुए अलग-अलग रिपोर्ट प्रस्तुत की है।
- (v) (क) जुलाई 2015 की भू-नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली निर्धारित है। 2014 के संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों के उक्त पैरा के संदर्भ में, भूमि आवंटन समिति सामान्य रूप से उसमें उल्लिखित उच्चतम कारक को ध्यान में रख सकती है, जैसे (i) राज्य सरकार इस तरह के वर्गीकरण / गतिविधियों के लिए उस क्षेत्र में भूमि मूल्यों के लिए उपलब्ध राज्य सरकार का रेडीरेकनर (ii) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ अनुमोदित की जाने वाली दर सहित पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर (iii). समान लेनदेन के लिए पत्तन न्यास बोर्ड, द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर पत्तन भूमि की उच्चतम अद्यतित स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर। (iv). और पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा दर गणित दर। (v). पत्तन द्वारा तय किया जाने वाला कोई भी अन्य प्रासंगिक कारक। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 यह भी निर्धारित करता है कि यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं कर पा रही है, तो इसके कारणों को दर्ज करना होगा।
- (ख) संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के विभिन्न भूखंडों के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए, एमबीपीटी ने मूल्यांकनकर्ता नियुक्त किया है। प्रत्येक भूखंड के लिए भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करते हुए, मूल्यांकनकर्ता ने भूमि के प्रत्येक भूखंड के लिए अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की है, जिसे एलएसी ने माना है।
- (vi) प्रत्येक 9 खाली भूखंडों के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुझाई गई भूमि के मूल्य के आधार पर, एलएसी ने 9 खाली भूखंडों में से प्रत्येक के लिए लीज किराया की सिफारिश अलग से की है, जिसके आधार पर एमबीपीटी ने 9 खाली भूखंडों के लिए पट्टा किराया की अनुसूची का प्रस्ताव दिया है। भूमि के प्रत्येक भूखंड के संबंध में किए गए विश्लेषण की नीचे चर्चा की गई है:
- (क) **रेडी रेकनर ज़ोन 14/101 - जिसमें प्लॉट नं. 2023, 1823 (एफसीआई), 25 और 107 जिनका (सभी) औद्योगिक उपयोग किए जाने का प्रस्ताव है -**
- (i) दिशानिर्देशों में निर्धारित विभिन्न विधियों के अनुसार ज़ोन 14/101 के संबंध में संबंधित सितंबर 2019 की मूल्यांकन रिपोर्ट में, रेडी रेकनर में, 2019-20 में स्टैम्प ड्यूटी रेडी रेकनर के अनुसार भूमि के 42,200/- रुपये प्रति वर्गमीटर और निर्माण लागत पर मूल्यहास रु.10181.80 प्रति वर्गमीटर मूल्य दर्शाया गया है (अर्थात् 2631.82 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र के लिए निर्माण लागत का मूल्यहास 2.68 करोड़ रुपये)। मूल्यांकनकर्ता ने कहा है कि समान लेन-देन के लिए भूमि के लिए पत्तन की ओर से न तो कोई निविदा और न ही आसपास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में कोई बिक्री लेनदेन हुआ है। मूल्यांकनकर्ता ने मौजूदा बुनियादी सुविधाओं जैसे कि वाटर फ्रंट क्षेत्र, बेसिन क्षेत्र, भावी उपयोग और स्थान की अद्वितीयता के मद्देनजर भूमि का बाजार मूल्य 1,20,479/- रुपये और रुपये पर निर्माण लागत पर मूल्यहास रु. 3818.18 प्रति वर्गमीटर (यानी 2631.82 वर्ग मीटर के निर्मित क्षेत्र के लिए निर्माण लागत पर मूल्यहास रु. 1.01 करोड़) निर्धारित किया है।
- (ii) हालांकि, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में रेडी रेकनर ज़ोन 14/101 की ज़मीन का बाजार मूल्य 1,24,000/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से विचार करने का निर्णय लिया है। पर यह एसओआर पर आधारित रेडी रेकनर ज़ोन 14/101 के लिए, टीआर नं. 112 दिनांकित 20.08.2019 द्वारा 01.10.2017 से 30.09.2022 तक की अवधि के लिए 1 अक्टूबर 2019 तक प्रति वर्ष 4% वृद्धि के साथ रु.1,15,000/- प्रति वर्गमीटर के हिसाब से अनुमोदित भूमि का मूल्य होने की जानकारी है। चूंकि, 4% वार्षिक वृद्धि पर विचार करने के बाद मूल्यांकनकर्ता के अनुसार निर्धारित रु.1,24,400/- प्रति वर्गमीटर के बड़े हुए बाजार मूल्य को मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य से अधिक माना गया है, एलएसी ने रेडी रेकनर ज़ोन 14/101 के अनुसार भूमि के 1,24,400/- रुपये प्रति वर्गमीटर के बाजार मूल्य की सिफारिश की है।
- (iii) यह उल्लेखनीय है कि जनवरी 2021 में अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करते हुए एमबीपीटी ने जानकारी दी है कि भूमि के बाजार मूल्य को 4% से अधिक तय किया है, ताकि 01

अक्टूबर 2020 तक भूमि का अद्यतन बाजार मूल्य 1,29,376/- रुपये प्रति वर्गमीटर पर गणित किया जा सके। यह अब प्लॉट नं. 2023, 1823 (एफसीआई), 25 और 107, जो रेडी रेकनर ज़ोन 14/101 के भीतर आते हैं के लिए बाजार मूल्य के रूप में मान लिया गया है।

- (iv) जहां तक संरचनाओं की लागत का संबंध है, एलएसी द्वारा 2019-20 के स्टाम्प ड्यूटी रेडी रेकनर पर आधारित निर्माण लागत पर मूल्यह्रास 10181.80 रु. प्रति वर्गमीटर की सिफारिश की गई है, जिसे एमबीपीटी द्वारा रु.10200/- प्रति वर्गमीटर के हिसाब से शून्यांतरक बना दिया गया है। संयोगवश, एमबीपीटी ने जनवरी 2021 में अतिरिक्त जानकारी/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करते हुए अवसंरचनाओं के बाजार मूल्य को 4% से अधिक बढ़ाया है ताकि 01 अक्टूबर 2020 तक भूमि का अद्यतन बाजार मूल्य 10608/- रुपये प्रति वर्गमीटर तक गणित किया जा सके। इसे अब प्लॉट सं. 2023 और 25 की संरचनाओं के बाजार मूल्य के रूप में मान लिया गया है जो रेडी रेकनर ज़ोन 14/101 के भीतर आते हैं।

- (v) दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) में निर्धारित है कि वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पैरा 13 (क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य का एक तय प्रतिशत का होगा और वह प्रतिशत पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा तय किए जाने वाले 6% से कम नहीं होना चाहिए।

तदनुसार, प्लॉट सं. 2023, 1823 (एफसीआई), 25 और 107, के लिए रेडी रेकनर ज़ोन 14/101 के भीतर, लीज किराया एमबीपीटी द्वारा भूमि के बाजार मूल्य पर 6% की दर से रु.1,29,376/- प्रति वर्गमीटर पर रु. 647/- प्रति वर्गमीटर प्रति माह गणित किया गया है।

इसी तरह, प्लॉट सं. 2023 और 25 में संरचनाओं के लिए लीज किराया रेडी रेकनर ज़ोन 14/101 के भीतर आने वाली एमबीपीटी द्वारा संरचना की मूल्यह्रास लागत का रु. 1,29,376/- प्रति वर्गमीटर पर 6% के हिसाब से रु. 53/- प्रति वर्गमीटर प्रति माह गणित किया गया है।

(ख) रेडी रेकनर ज़ोन 11/86 में प्लॉट नं. 1984, जिसका औद्योगिक उपयोग किया जाना प्रस्तावित है -

- (i) दिशानिर्देशों में निर्धारित विभिन्न विधियों के अनुसार रेडी रेकनर ज़ोन 11/86 से संबंधित मूल्यांकन के संबंध में, दिसंबर 2019 की मूल्यांकन रिपोर्ट में, 2019-20 के स्टैम्प ड्यूटी रेडी रेकनर के अनुसार भूमि का मूल्य रु. 27,200/- प्रति वर्गमीटर दिया गया है। मूल्यांकनकर्ता ने उल्लेख किया है कि समान लेन-देन के लिए पत्तन भूमि की न तो कोई निविदा है और न ही आसपास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में कोई बिक्री/लेनदेन हुआ है। मूल्यांकनकर्ता ने भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण, मौजूदा बुनियादी सुविधाओं जैसे कि वाटर फ्रंट क्षेत्र, बेसिन क्षेत्र, भावी उपयोग और स्थान की अद्वितीयता के मद्देनजर 1,30,000/- रुपये प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया है।
- (ii) एलएसी ने रेडी रेकनर ज़ोन 11/86 पर भूखंड के लिए अपनी रिपोर्ट में भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य रु. 1,30,000/- प्रति वर्गमीटर पर विचार करने का निर्णय लिया है।
- (iii) यह उल्लेखनीय है कि जनवरी 2021 में अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करते हुए 01 अक्टूबर 2020 तक एमबीपीटी ने भूमि के बाजार मूल्य को 4% से अधिक पर अद्यतित किया है ताकि भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य पर रु.1,35,200/- प्रति वर्ग पर पहुंचा जा सके। यह अब रेडी रेकनर ज़ोन 11/86 के प्लॉट नं 1984 के लिए बाजार मूल्य के रूप में माना गया है।
- (iv) दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) में निर्धारित है कि वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पैरा 13 (क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य गणित किया जाएगा, और वह प्रतिशत 6% से कम नहीं होना चाहिए होना चाहिए जो पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा तय किए जाएंगे।

तदनुसार, एमबीपीटी द्वारा रेडी रेकनर ज़ोन 11/86 के भीतर प्लॉट नं 1984 के लिए लीज किराया भूमि के बाजार मूल्य रु. 1,35,200/- प्रति वर्गमीटर पर 6% की दर से पर गणित किया गया है जो प्रति माह रु. 676/- प्रति माह गणित हुआ है।

(ग) रेडी रेकनर ज़ोन 3/35 - जिसमें प्लॉट नं. 742, जिसका व्यावसायिक उपयोग किया जाना प्रस्तावित है -

- (i) दिशानिर्देशों में निर्धारित विभिन्न विधियों के अनुसार रेडी रेकनर ज़ोन 3/35 से संबंधित प्लॉट नं. 742, मूल्यांकन के संबंध में, फरवरी 2020 की मूल्यांकन रिपोर्ट में, 2019-20 के स्टैम्प

झूटी रेडी रेकनर के अनुसार भूमि के 78,400/- रुपये प्रति वर्गमीटर मूल्य का उल्लेख किया गया है। मूल्यांकनकर्ता ने कहा है कि एक जैसे लेन-देन के लिए पत्तन की भूमि की न तो कोई निविदा हुई है और न ही आसपास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में कोई बिक्री/लेनदेन हुआ है। मूल्यांकनकर्ता ने बिक्री और खरीद के मूल्यों को ध्यान में रखते हुए पर भूमि का बाजार मूल्य 1,84,131.58 रुपये प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया है।

- (ii) एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में रेडी रेकनर जोन 3/35 में भूखंड के उच्चतम बाजार मूल्य रु.1,84,131.58 प्रति वर्गमीटर पर विचार करने का निर्णय लिया है।
- (iii) यह उल्लेखनीय है कि जनवरी 2021 में अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण प्रस्तुत करते हुए एमबीपीटी ने भूमि के बाजार मूल्य को 4% से अधिक अद्यतित किया है, ताकि भूमि का 01 अक्टूबर 2020 तक अद्यतन बाजार मूल्य रु.1,91,497/- प्रति वर्ग पर आ जाए। यह अब प्लॉट नं 742 रेडी रेकनर जोन 3/35 के लिए बाजार मूल्य के रूप में मान लिया गया है।
- (iv) दिशानिर्देशों के खंड 13 (बी) में निर्धारित है कि वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य पैरा 13 (क) के अनुसार, पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के रूप में निकाला जाएगा, और वो 6% से कम नहीं होना चाहिए जो पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा तय किया जाएगा।

तदनुसार, लीज किराया एमबीपीटी द्वारा रेडी रेकनर जोन 11/86 के भीतर आने वाले प्लॉट नं. 1984 के लिए, भूमि के बाजार मूल्य रु.1,91,497/- प्रति वर्गमीटर के 6% पर गणित किया गया है जो प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह रु.957/- बनता है।

(घ) रेडी रेकनर जोन टिटवाला - में सर्वे नं. 21 और 166 शामिल हैं, जिसका हरित क्षेत्र(ग्रीन जोन), आवासीय/औद्योगिक सड़क उपयोग के साथ-साथ जन सुविधाओं के लिए उपयोग किया जाना प्रस्तावित है

- (i) टिटवाला में सर्वेक्षण सं. 21 और 166 से संबंधित मूल्यांकन के संबंध में, दिशानिर्देशों में निर्धारित विभिन्न विधियों के अनुसार, फरवरी 2019 की मूल्यांकन रिपोर्ट में 2018-19 के स्टैम्प झूटी रेडी रेकनर के अनुसार दोनों सर्वे नंबरों के लिए भूमि का मूल्य 6,900/- रुपये प्रति वर्ग मीटर है। मूल्यांकनकर्ता ने कहा है कि एक जैसे लेन-देन के लिए पत्तन भूमि की न तो कोई निविदा हुई है और न ही आसपास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में कोई बिक्री/लेनदेन हुआ है।

मूल्यांकनकर्ता ने आवासीय संपत्ति की बिक्री और खरीद के औसत मूल्य पर विचार करके भूमि का भी बाजार मूल्य रु. 22,249/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया है। भूमि को ग्रीन जोन के रूप में उपयोग किए जाने के संबंध में, मूल्यांकनकर्ता ने 2018-19 के स्टैम्प झूटी रेडी रेकनर यानि रु. 6,900/- प्रति वर्गमीटर का 40% माना है अर्थात् दोनों सर्वेक्षण नंबरों के बाजार मूल्य के रूप में रु. 2760/- प्रति वर्गमीटर है।

- (ii) एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में आवासीय/औद्योगिक उपयोग और ग्रीन जोन के मूल्य के लिए, भूमि का उच्चतम बाजार मूल्य रु.22,249/- प्रति वर्गमीटर मानने का निर्णय लिया है। जैसा कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा दोनों सर्वे नंबरों के लिए दिया गया है। जहां तक सड़कों/सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि का संबंध है, एलएसी ने मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के भाग के नोट को सही मानते हुए, रु. 8000/- प्रति वर्गमीटर पर बाजार मूल्य पर विचार करने का निर्णय लिया है जिससे कि आसपास के क्षेत्र में टीडीआर रु. 4000/- प्रति वर्गमीटर, प्रचलित दर का संकेत मिलता है, जो बाजार की उतार-चढ़ाव की स्थितियों पर निर्भर करता है और सड़क बुनियादी ढांचे के लिए टीडीआर की मात्रा दोगुना होगा।
- (iii) यह उल्लेखनीय है कि जनवरी 2021 में अतिरिक्त जानकारी / स्पष्टीकरण प्रस्तुत करते हुए एमबीपीटी ने भूमि के बाजार मूल्य को 4% से अधिक अद्यतित किया है, ताकि ग्रीन जोन के लिए सूचीबद्ध सभी प्रकार की भूमि के लिए ऊपर उल्लेखित आवासीय/औद्योगिक उपयोग के लिए, रु. 8,320/- सड़कों/सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए और रु. 2,870/- प्रति वर्गमीटर 01 अक्टूबर 2020 को अद्यतन बाजार मूल्य रु. 23,139/- प्रति वर्गमीटर गणित किया जा सके। अब इसे टिटवाला में सर्वेक्षण संख्या 21 और 166 के लिए बाजार मूल्य के रूप में मान लिया गया है जिसका ग्रीन जोन, आवासीय/औद्योगिक उपयोग के साथ-साथ सड़क/सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए उपयोग किया जाना प्रस्तावित है।
- (iv) दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) में निर्धारित है कि वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में आरक्षित पैरा 13 (क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य का

प्रतिशत मूल्य होगा और वह प्रतिशत पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा तय किए जाने वाले निर्धारण 6% से कम नहीं होना चाहिए।

तदनुसार, एमवीपीटी द्वारा आवासीय/औद्योगिक उपयोग के लिए पट्टा किराया भूमि के रु.23,139/- प्रति वर्ग मीटर के बाजार मूल्य के 6% पर रु.116/- प्रति वर्गमीटर प्रति माह, ग्रीन ज़ोन के लिए भूमि के बाजार मूल्य 2870/- रुपये के लिए रु.14/- प्रति वर्गमीटर प्रति माह और सड़क/सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए लीज किराया भूमि के बाजार मूल्य रु. 8,320/- प्रति वर्गमीटर माह के लिए रु.42/- प्रति वर्गमीटर प्रति माह पर परिकलित किया गया है।

(ङ) रेडी रेकनर ज़ोन 2/22 - जिसमें प्लॉट नं. 1304 और 1768 (प्लॉट ख) जिसके लिए वाणिज्यिक उपयोग का प्रस्ताव है -

- (i) दिशानिर्देशों में यथानिर्धारित विभिन्न विधियों के अनुसार रेडी रेकनर ज़ोन 2/22 से संबंधित मूल्यांकन के संबंध में, जून 2018 की मूल्यांकन रिपोर्ट 2018-19 में भूमि के मूल्य रु.1,01,300/- प्रति वर्गमीटर का उल्लेख, स्टैम्प ड्यूटी रेडी रेकटर के अनुसार किया गया है। मूल्यांकनकर्ता ने उल्लेख किया है कि एक जैसे लेन-देन के लिए पत्तन की भूमि की न तो कोई निविदा हुई है और न ही आसपास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में कोई बिक्री/लेनदेन हुआ है। मूल्यांकनकर्ता ने मौजूदा अवसंरचना सुविधाओं के लिए भी भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण रु.1,90,717/- प्रति वर्ग मीटर किया है।
- (ii) हालांकि, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में रेडी रेकनर ज़ोन 2/22 पर जमीन के बाजार मूल्य का रु.2,06,624 प्रति वर्गमीटर तय करने का फैसला किया है। दिनांक 1-10-2019 को 4 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि की दर से रेडी रेकनर ज़ोन 2/22 के लिए 2019 के टीआर नं. 150 द्वारा 1-10-2017 को अनुमोदित एसओआर के आधार पर रु.1,91,036/- रुपए प्रति वर्गमीटर के हिसाब से भूमि का मूल्य होने की जानकारी है। चूंकि 4% वार्षिक वृद्धि पर विचार करने के बाद रु. 1,91,036/- प्रति वर्गमीटर के बाजार मूल्य को, भूमि के बाजार मूल्य से अधिक मूल्य के रूप में देखा गया है, एलएसी ने रेडी रेकनर ज़ोन 2/22 रु. 1,91,036/- प्रति वर्ग मीटर के भूमि के बाजार मूल्य की सिफारिश की है।
- (iii) यह उल्लेखनीय है कि एमवीपीटी ने जनवरी 2021 में अतिरिक्त सूचना/ स्पष्टीकरण प्रस्तुत करते हुए भूमि के बाजार मूल्य को 4% से अद्यतित किया है, ताकि 01 अक्टूबर 2020 भूमि के अद्यतन बाजार मूल्य रु. 2,14,889/- प्रति वर्ग मीटर को हासिल किया जाए, अब इसे रेडी रेकनर ज़ोन 2/22 के भीतर प्लॉट नं. 1304 और 1768 (प्लॉट ख), के बाजार मूल्य के रूप में मान लिया गया है।
- (iv) क्योंकि दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) में निर्धारित है कि आरक्षित मूल्य वार्षिक लीज किराया के संदर्भ में पैरा 13 (क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के प्रतिशत के आधार पर गणित किया जाएगा और वह प्रतिशत पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा तय किए जाने वाले 6% से कम नहीं होना चाहिए।
इसलिए, एमवीपीटी द्वारा तदनुसार, रेडी रेकनर ज़ोन 2/22 के भीतर प्लॉट नं. 1304 और 1768 (प्लॉट ख) के लिए लीज किराया भूमि के बाजार मूल्य रु. 2,14,889/- प्रति वर्गमीटर के 6% पर गणित किया गया है जो रु. 1074/- प्रति वर्गमीटर प्रति माह गणित होता है।
- (v) जहां तक रेडी रेकनर ज़ोन 2/22 के भीतर प्लॉट नं 1768 (प्लॉट बी) पर संरचना का संबंध है। मूल्यांकनकर्ता ने वर्गमीटर रु. 61,115/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित किया है। एमवीपीटी ने अतिरिक्त जानकारी / स्पष्टीकरण प्रस्तुत करते हुए, जनवरी 2021 में भूमि के बाजार मूल्य को 4% से अद्यतित किया है ताकि 01 अक्टूबर 2020 तक संरचना के अद्यतन बाजार मूल्य रु. 63,560/- प्रति वर्गमीटर को हासिल किया जा सके। दिशा-निर्देशों के खंड 13 (ख) के अनुसार यथा-उल्लेखित रेडी रेकनर ज़ोन 2/22 के भीतर प्लॉट नं 1768 (प्लॉट बी) पर संरचना के उक्त भूमि के बाजार मूल्य के 6% की दर से जो रु. 318/- प्रति वर्गमीटर परिकलित किया गया है, किराये के रूप में निर्धारित किया गया है।

- (च) अलग-अलग पद्धतियों के तहत भूमि के बाजार मूल्य को दर्शाने वाला एक विवरण और प्रति वर्ग मीटर मासिक-दर नीचे दी गई है:

विभिन्न पद्धतियों और दरमानों के तहत भूमि का बाजार मूल्य

रेडी ज़ोन	रेकनर	स्टैंप ड्यूटी रेडी रेकनर दर (रु. प्रति वर्ग मीटर) 2019-20	01.10.2020 को निर्माण की मूल्यहासित लागत (रु. वर्गमीटर) प्रति	पिछले 3 वर्षों में वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर	पतन की भूमि की सबसे अधिक स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर	एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा गणित दर (प्रति वर्ग मीटर)		एलएसी के अनुसार बाजार मूल्य (प्रति वर्गमीटर)	दर : प्रति वर्ग मीटर प्रति माह	
						भूमि	संरचना		भूमि	संरचना
14/101		42,200	10,608	शून्य	शून्य	120,479	3818.18	129,376	647	53
11/86 (प्लॉट सं. 1984)		27,200	शून्य	शून्य	शून्य	130,000	शून्य	135,200	676	शून्य
3/35 (प्लॉट सं.742)		78,400	शून्य	शून्य	शून्य	184,1312	शून्य	191,497	957	शून्य
टिटवाला (सर्वे सं. 21 और 166) (आवासीय /औद्योगिक)		6,900	शून्य	शून्य	शून्य	22,249	शून्य	23,139	116	शून्य
हरित क्षेत्र		शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	2,760	शून्य	2,870	14	शून्य
सड़के/ सार्वजनिक सुविधाएं		शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	8,320	42	शून्य
2/22 (प्लॉट सं. 1304 और 1768)		101,300	शून्य	शून्य	शून्य	190,717	61,115	भूमि के लिए 214,889 संरचना के लिए 63,560	1074	318

नोट :

- मोटे अक्षरों में(बोल्ड) में दिखाए गए आंकड़े एलएसी द्वारा अनुशंसित उच्चतम बाजार मूल्य और एमबीपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित हैं।
 - प्रति वर्गमीटर प्रति माह भूमि दर और संरचना के उच्चतम बाजार मूल्य के 6% पर एलएसी द्वारा गणित किया गया है।
- (vii) दिशानिर्देशों के खंड 13 (ख) में निर्धारित है कि वार्षिक लीज रेंट के संदर्भ में रिज़र्व मूल्य पैरा 13 (क) के अनुसार पांच कारकों के आधार पर निर्धारित भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य की प्रतिशतता से निकाला जाएगा, और वह जिसे पतन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाना है, जो 6% से कम नहीं होनी चाहिए। तदनुसार, पट्टे का किराया एमबीपीटी द्वारा बाजार मूल्य के 6% पर गणित किया गया है।
- (viii) यह मानते हुए कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित भूमि का बाजार मूल्य एलएसी द्वारा अनुशंसित किया गया है, एलएसी द्वारा आशोधित बाजार मूल्य में संशोधन के अधीन है, और यह देखते हुए कि एमबीपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी की सिफारिश को मंजूरी दे दी है और चूंकि किसी भी उपयोगकर्ता की ओर से, जिनसे इस संदर्भगत मामले में परामर्श किया गया है, कोई आपत्ति नहीं आई है, यह प्राधिकरण, एमबीपीटी के विभिन्न क्षेत्रों में खाली भूखंडों के लिए अनुसूची किराया निर्धारित करने का इच्छुक है।
- (ix) विषयगत प्रस्ताव में, एमबीपीटी ने 01 अक्टूबर 2020 से, पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ पट्टे के किराए के लिए अनुमोदन मांगा है। यह उल्लेखनीय है कि यह प्राधिकरण साधारणतया आदेशों में पूर्वव्यापी प्रभाव प्रदान नहीं करता है। लेकिन, कई विशेष परिस्थितिगत मामलों में जहां अपने आदेश के पूर्वव्यापी प्रभाव की वास्तव में आवश्यकता होती है। न्यू मंगलौर पतन न्यास और कुद्रेमुख आयरन ओर कंपनी लिमिटेड के बीच एक समझौते से संबंधित मामले में, विधि मंत्रालय की सलाह पर, (तत्कालीन) भूतल परिवहन मंत्रालय ने अपने पत्र सं. पीआर-14011/ 5197-पी4 दिनांक

16 मार्च 1998 के तहत इस प्राधिकरण को पूर्वव्यापी प्रभाव देने देने का परामर्श दिया है। इसी प्रकार, एमबीपीटी से प्राप्त प्रस्तावों के आधार पर, ओएनजीसी और एमबीपीटी के बीच समझौते के अनुसार और साथ ही स्पेशल वे लीव चार्ज के लिए लेवी शुल्क और गोवंडी के लिए भूमि के लिए लीज रेंट की वसूली के लिए पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था।

- (x) एमबीपीटी ने एमबीपीटी के विभिन्न आरआर जोन में 9 खाली भूखंडों के लिए जमीन के बाजार मूल्य के निर्धारित करने के साथ-साथ लीज रेंट के लिए भी मंजूरी मांगी है। इस संबंध में, यह उल्लेख करना है कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 इस प्राधिकरण को पत्तन की संपदा के उपयोग के लिए दरमानों और शर्तों के विवरण को अधिसूचित करने के लिए अधिदेशित करता है। नीति दिशानिर्देश, भी इस प्राधिकरण को भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए अधिदेशित करते हैं। इस प्रकार, यह प्राधिकरण केवल पट्टा किराए को अधिसूचित करता है न कि जमीन के बाजार मूल्य को।
- (xi) एमबीपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया गया है कि लीज रेंटल्स 30.09.2022 तक मान्य हैं, जो प्रत्येक अक्टूबर में 4% की वृद्धि के साथ है और यह पहली बार की गई यह वृद्धि 01 अक्टूबर 2021 से प्रभावी होगी।
इस संबंध में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि 2014 के भू-नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(ग) में कहा गया है कि पत्तन न्यास बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर तय करेगा जो 2% से कम नहीं होगी और इसमें एसओआर का भी उल्लेख है किया गया है कि ये दरमान प्राधिकरण द्वारा 5 वर्षों में एक बार पुनः निर्धारित किये जाएंगे। तदनुसार, एमबीपीटी ने 4% वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। इसके अलावा, चूंकि लीज रेंट स्वीकृत किया जा रहा है, जो 01 अक्टूबर 2020 से शुरू होने वाली अवधि के लिए है, उक्त लीज, भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, 01 अक्टूबर 2021 को इसकी पहली वार्षिक वृद्धि के अधीन होगा। हालांकि, एमबीपीटी ने वैधता 30.9.2022 तक यानी केवल 2 साल के लिए प्रस्ताव किया है जिसे बदलकर 30.09.2025 कर दिया गया है। तदनुसार, निर्धारित नोट को इस आशय में बदल दिया जाता है।
- (xii) एमबीपीटी ने इस आशय का एक और नोट प्रस्तावित किया है कि किराया वास्तविक निर्मित-क्षेत्र के आधार पर गणित किया जाएगा, जो कि न्यूनतम एफएसआई 1.00 के अधीन होगा। चूंकि उक्त नोट स्पष्टता प्रदान करता है और अस्पष्टता से बचता है, इसलिए प्रस्तावित नोट स्वीकृत किया जाता है। हालांकि, अगर उच्च एफएसआई के लिए दर में वृद्धि होगी, तो एमबीपीटी को उचित औचित्य के साथ इस उच्च दर के लिए इस प्राधिकरण की मंजूरी लेने की सलाह दी जाती है।
- (xiii) एमबीपीटी ने इस आशय का एक और नोट प्रस्तावित किया है कि दरें वे लीव/स्पेशल वे लीव चार्ज पर लागू नहीं हैं। इस संबंध में, यह उल्लेख किया जाता है कि एमबीपीटी ने भूमि के उक्त भूखंडों में किसी भी तरह के वे लीव/स्पेशलवे-लीव अवकाश शुल्क की परिकल्पना नहीं की है। इस संबंध में बंदरगाह का निर्णय विश्वस्वीय है। हालांकि, यदि एमबीपीटी भविष्य में उक्त 9 खाली भूखंडों में किसी भी तरह की लीव/विशेष वे-लीव की परिकल्पना करता है, तो एमबीपीटी को भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार से उचित औचित्य के साथ इस लीव/विशेष वे-लीव के लिए इस प्राधिकरण की स्वीकृति लेने की सलाह दी जाती है।
- (xiv) एमबीपीटी ने इस आशय का एक नोट का भी प्रस्ताव किया है कि दरें सभी कर (जीएसटी, नगर कर, आदि), दंड, ब्याज से अनन्य हैं। आदि और जो कि कम से कम, यथा लागू, पट्टाधारक द्वारा अलग से देय हैं। इस संबंध में, यह भी उल्लेख किया जाता है कि इस प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत प्रशुल्क किसी भी कर और वैधानिक कर्तव्यों से अनन्य है। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित टैरिफ पर लागू दरों पर पत्तन द्वारा करें और वैधानिक ड्यूटियों को लगाया जाएगा। इस स्थिति को देखते हुए, पत्तन द्वारा प्रस्तावित नोट अनुमोदित किया जाता है।
- (xv) एमबीपीटी ने इस आशय का एक नोट भी प्रस्तावित किया है कि दरें गैर-गृह व्यवसायों के लिए लागू हैं। जैसा कि पहले भी उल्लेख किया गया है, भूमि के विभिन्न भूखंडों को वाणिज्यिक और औद्योगिक उपयोग के लिए आवंटित किए जाने की सूचना है। इस प्रकार प्रस्तावित नोट स्वीकृत किया जाता है।
- (xvi) संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (ग) में कहा गया है कि इस प्राधिकरण द्वारा दरों में हर पांच साल में एक बार संशोधन किया जाएगा। चूंकि किराये को 01 अक्टूबर 2020 से प्रभावी किया जा रहा है, तदनुसार, किराया अनुसूची में एक नोट निर्धारित किया गया है कि वार्षिक पट्टा किराया पांच साल की अवधि के लिए लागू रहेगा।

8. परिणामतः और ऊपर दिए गए कारणों के लिए और सामूहिक सोच-विचार के आधार पर, यह प्राधिकरण एमबीपीटी को एमबीपीटी के विभिन्न आरआर जोन में 9 खाली भूखंडों के लिए पट्टा किराये की अनुसूची को 01 अक्टूबर 2020 से 30 सितंबर 2025 की अवधि के लिए **अनुलग्नक** के रूप में संलग्न विधि के अनुसार ई-टेंडर-कम नीलामी द्वारा आवंटित करने की मंजूरी देता है।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./29/2021-22]

अनुलग्नक

9 भूखंडों के लिए दरमानों (एसओआर) की अनुसूची

क्रम सं.	आरआर क्षेत्र	प्लॉट नंबर	दर प्रति वर्ग मीटर 01.10.2020 को (रूपयों में)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	14/101	आरआर नंबर 1823 (एफसीआई) - औद्योगिक उपयोग	647.00
2	14/101	आरआर 2023 - औद्योगिक उपयोग	647.00 (भूमि) 53.00 (अवसंरचना)
3	14/101	प्लॉट नंबर 25 - औद्योगिक उपयोग	647.00 (Land) 53.00 (अवसंरचना)
4	14/101	107 - औद्योगिक उपयोग	647.00
5	11/86	आरआर नंबर 1984 - औद्योगिक उपयोग	676.00
6	3/35	आरआर नंबर 742 - वाणिज्यिक उपयोग	957.00
7	टिटवाला	सर्वे नंबर -2 और 166 - ग्रीन जोन	14.00
	टिटवाला	सर्वे नंबर -2 और 166 - आवासीय / औद्योगिक	116.00
	टिटवाला	सर्वे नंबर -2 और 166 -रोड / सार्वजनिक उपयोगिताओं	42.00
8	2/22	आरआर नंबर 1304 - वाणिज्यिक उपयोग	1,074.00
9	2/22	आरआर 1768	1074.00 (भूमि)
		भाग ख- वाणिज्यिक उपयोग	318.00 (अवसंरचना)

नोट:

1. पट्टा किराया पांच वर्ष तक लागू रहेगा जो 01 अक्टूबर 2020 से 30 सितंबर 2025 तक प्रत्येक अक्टूबर में 4% वार्षिक वृद्धि के अध्वधीन प्रभावी रहेगा। 4% की ऐसी पहली वृद्धि 01.10.2021 को लागू हो जाएगी।
2. किराया वास्तविक निर्मित क्षेत्र के आधार पर न्यूनतम एफएसआई 1.00 के अध्वधीन आकलित किया जाएगा।
3. वे-लीव/स्पेशल वे-लीव प्रभारों के लिए ये दरें लागू नहीं होती हैं
4. उपरोक्त दरें सभी करों (जीएसटी, नगर कर, आदि), सेवा शुल्क, दंडों, ब्याज आदि से अनन्य हैं। ये पट्टाधारक द्वारा समान रूप से, यथालागू, देय हैं।
5. ये दरें गैर-घरेलू व्यवसायों के लिए लागू हैं।
6. ये दरें, संबंधित भूखंडों पर केवल ई-निविदा सह ई-नीलामी के लिए लागू होती हैं।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 23rd March, 2021

No. TAMP/26/2020-MBPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mumbai Port Trust (MBPT) seeking approval of Schedule of Lease Rentals in respect of 9 Vacant Plots at various places in Mumbai to be allotted by E-Tender-cum-Auction method at Mumbai Port Trust (MBPT), as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/26/2020-MBPT

The Mumbai Port Trust

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Sunil Kumar Singh, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 16th day of March, 2021)

This case relates to a proposal filed by the Mumbai Port Trust (MBPT) seeking approval of Schedule of Lease Rentals in respect of 9 Vacant Plots at various places in Mumbai to be allotted by E-Tender-cum-Auction method at Mumbai Port Trust (MBPT).

2.1. The main points made by the MBPT in its proposal dated 22 July 2020 are summarized below:

(i) **Background**

- (a) MBPT owns about 882 Ha of land in Mumbai City. These land fall under the jurisdiction of A, B, C, M, G-North, E, F-North and F-South wards. The said land stretches from Colaba to Wadala, Mahim, Worli, Govandi, etc. and is divided into 15 administrative units for management of these estates. Additionally, about 28.09 Ha of land at Titwala is owned by MBPT. The landed estates are divided into 2 main categories, viz. (i) lettable land and (ii) non-lettable land. Non-lettable land includes areas occupied by offices of Mumbai Port Trust, Port Trust quarters, Port Trust hospital, etc. The lettable category includes areas let out as long term leases, 15 monthly leases, monthly tenancies and licenses.
- (b) The land policy guidelines for Major Ports issued by the Ministry of Shipping (MoS) in 2010 do not have the sanction of Cabinet and these guidelines could not be implemented. The Ministry of Finance vide OM dated 25.06.2010 & 02.11.2010 with regard to the sale/ lease/ license of land in possession and control of Govt./Govt. controlled entities directed 'to ensure that express approval of the Finance Ministry is obtained for any sale/grant/assignment/allocation or disposal in any form of Government Assets. The above subject has been further communicated through Cabinet Secretariat's D.O. letter dated 21.03.2011 which specifically refers to the need for specific approval of Cabinet in each case of sale or long term lease of land belonging to Govt./ Govt. controlled statutory authorities.

(ii) **Policy Guidelines issued by MOS / GOI**

- (a) The Ministry, with the approval of the Cabinet, issued Land Policy guidelines for Land Management by Major Ports 2014 (PGLM), which was applicable for all Ports except for the land relating to the township areas of Kandla, Mumbai and Kolkata Ports, for which it was stated that separate policy will be formulated. The amended policy guidelines were issued in 2015, which were not applicable to Township areas of MBPT.
- (b) The Ministry vide clarification Circular (Land Management) No.1 of 14.05.2018 and Clarification No.2 of 09.03.2019 and dated 29.04.2019 issued clarification circular on various issues of PGLM 2014/15 extending the applicability of the PGLM 2015 to the non-home occupation / commercial area of the township areas of Mumbai, Kolkata and Kandla Ports.
- (c) Government of India vide Clarification No.1 of 2019-20 and Clarification No.4 of 2019 on Policy Guidelines on Land Management 2015 (PGLM 2015) have directed Board to ensure that optimum value is realized by licensing/leasing Port Land through Tender-cum-auction methodology for 30 years lease in terms of PGLM 2015.
- (d) Accordingly, Board vide TR 260 of 2020 accorded approval to invite public offers by inviting online tenders in respect of 12 vacant plots on lease for 30 years in terms of PGLM 2015 and above clarifications. Out of which 09 vacant plots are being taken up in the 1st phase.
- (e) Total 09 vacant plots are earmarked for allotment through the process of e-tendering-cum-e-auction method for leases of land to the Public/ Private/ Government/ PSU Sector. These plots are falling in five Ready Reckoner zones.

(iii) **Valuation Report**

(a) Para 13 of PGLM 2015 states as under:

"

- (a) *Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned herein below to determine the latest market value of Port land. In case the land allotment committee is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing.*
- i. *State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities.*
 - ii. *Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.*
 - iii. *Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.*
 - iv. *Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.*
 - v. *Any other relevant factor as may be identified by the Port.*
- (b) *The Land Allotment Committee shall, while recommending the latest Market Value for any land would normally take into account the highest of the factors mentioned in Para 13 (a) above. Reserve Price in terms of the annual lease rent would be latest SoR determined in accordance with Para 13(a) and 13 (c) and would in no case be less than 6% of the latest market value recommended by the Port Trust.*
- (c) *The Port Trust would make a proposal as outlined in para 13(a) to TAMP for fixing the latest SoR of the land. The TAMP would notify the latest SoR of the land after following due process of consultation with stake holders within 45 days of receipt of the proposal. The Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2%. SoR would be refixed once in every 5 years by TAMP."*

(b) In accordance with the above guidelines (Para 13 of PGLM 2015) and above referred clarifications, Registered Valuers were empaneled for valuation of plots. The empaneled valuers submitted their Land Valuation Reports. These Valuation Reports were placed before the Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman and comprising of Estate Manager, Financial Advisor & Chief Accounts Officer, Chief Engineer and Traffic Manager as members constituted to recommend the Fair Market Value (FMV) and Schedule of Rates (SOR) for the MBPT plots.

(iv) **Recommendations of LAC approved by the Board vide TR 261 & 301 of 2020:**

The Land Allotment Committee, after perusal of valuation reports, deliberated each case of vacant plot and recommended as under:

- (a) LAC has approved the FMV of the land based on the valuation report; and, the market values in respect of these 09 vacant plots have been computed as per the present FSI and land use permissible under the present DC Regulations and for the permissible activities as given by the Advisor (Planning) in respect of each plot.
- (b) Rates per Sq. Mtr. (in ₹.) for FSI = 1.00 have been worked out (as on 01.08.2020) @ 6% return on FMV of each plot. These rates shall increase by 4% every October.
- (c) Rate will be proportionally increased in case the permissible FSI is increased as may be applicable for any plot by MBPT SPA/Planning Authority's new DC Regulations.
- (d) Upfront Premium for 30 years will be calculated as per applicable G-Sec rate prevailing at the time of inviting tender. The above recommendations of LAC, FMV of the plot and SOR to invite public offer through e-auction/e-tender in respect of 09 vacant plots to lease for 30 years on the basis of Reserve Price bidding were approved by the Board of Trustees of Port of Mumbai vide TR No.261 dated 14.01.2020 and 301 dated 25.02.2020. Out of which, one

plot i.e. RR 1925 is under reservation for school as per DP 1991 (Para 3 of TR 261 of 14.01.2020). Hence, same is not considered in the 1st Phase.

(v) **Proposal**

TAMP's approval is requested to the Schedule of Rates recommended by the LAC as per Para 4 above and approved by the Board vide TR 261 of 14.01.2020 and TR 301 of 25.2.2020, in respect of 09 vacant plots. Copies of TR 260 & 261 dated 14.01.2020 and 301 dated 25.02.2020 along with Schedule of Rates are furnished alongwith proposal. These rates will be applicable to self-occupied premises by lessees of Non-Home Occupation lettings in MBPT.

(vi) **Justification**

- (i) The proposal is formulated in terms of the Land Policy Guidelines for Land Management 2015.
- (ii) Under section 49 of MPT Act, 1963 and para 13 (c) of PGLM-2015, TAMP's approval to the SOR is sought for the period from 01.08.2020 for self-occupied premises and used for purely Non-home occupation of vacant plots.

2.2. The MBPT has furnished the Schedule of Rates for vacant plots with effect from 01.08.2020 as given below:

Schedule of Rates for vacant plots with effect from 01.08.2020

Sl. No.	RR Zone	Plot No.	Fair Market Value per Sq. Mtr. for FSI 1.00 (In ₹)	Rate for FSI 1.00 per Sq. Mtr. p.m. w.e.f. 01.08.2020 (To be escalated by 4% every October) (In ₹)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	14/101	RR 2023 – Industrial Use	1,24,400.00 (Land) 10,200.00 (Structure)	(Land) - 622.00 (Structure) - 51.00
2	14/101	RR No. 1823 (FCI) – Industrial Use	1,24,400.00	622.00
3	14/101	Plot No. 25 – Industrial Use	1,24,400.00 (Land) 10,200.00 (Structure)	(Land) - 622.00 (Structure) - 51.00
4	14/101	107 – Industrial use	1,24,400.00	622.00
5	11/86	RR No. 1984 – Industrial use	1,30,000.00	650.00
6	3/35	RR No. 742 – Commercial use	1,84,131.58	920.66
7	Titwala	Survey No.21 and 166 - Green Zone	2,760.00	13.80
	Titwala	Survey No.21 and 166 - Residential/ Industrial	22,249.00	111.25
	Titwala	Survey No.21 and 166 - Road/Public utilities	8,000.00	40.00
8	2/22	RR No. 1304 - Commercial use	2,06,624.00	1,033.12
9	2/22	RR 1768 (Plot B) – Commercial use	2,06,624.00 (Land) 61,115.00 (Structure)	(Land) – 1,033.12 (Structure) - 305.58

Notes :

1. Rent will be worked out on the basis of Actual Built-Up Area, subject to minimum of FSI 1.00.
2. Above rates are not applicable to Way Leave / Special Way Leave charges and same are calculated based on above rates as per MBPT regulations.
3. Above rates are exclusive of all Taxes (GST, Municipal Taxes, etc.), Service Charges, Penalties, Interest, etc. Same are separately payable by lessees, as may be applicable.
4. These rates are applicable for Non-Home Occupations.
5. These rates are applicable to respective plots for E-Tender-cum-E-Auction only.

2.3. The MBPT has also enclosed the following documents:

- (a). Copy of the MBPT Proposal.
- (b). Copy of the Report of the Valuer (Patwardhan Consultants Pvt. Ltd.).
- (c). Copy of the Land Allotment Committee (LAC) Report.
- (d). Copy of the Board Resolution of the MBPT Board approving the recommendations of the LAC (TR no.260 & 261 dated 14.01.2020 and 301 dated 25.02.2020).

2.4. Since the proposal received from MBPT did not have the details of the users who need to be consulted in the case in reference, the MBPT was requested vide letter dated 31 July 2020 to furnish the list of users. The MBPT has responded vide its letter dated 11 September 2020 received by us on 21 September 2020.

3. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the MBPT proposal dated 22 July 2020 was forwarded to the concerned users/ user organizations/ allottees (as per the list furnished by MBPT) vide e-mail dated 07 October 2020 seeking their comments. In response, few users/ user organizations have furnished their comments. The said comments were forwarded to MBPT as feedback information. The MBPT has not responded till the case was finalised.

4.1. On a preliminary scrutiny of the proposal, it was seen that some information/ clarification are required from MBPT. Accordingly, additional information/ clarification was sought from MBPT vide letter dated 10 November 2020. After reminders dated 18 December 2020 and 05 January 2021, the MBPT has responded vide its letter No. FA/OEA-L-13(20)/Gen/226 dated 28 January 2021. The information/ clarification sought and the response of MBPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarification sought by TAMP	Response of MBPT
(i).	The reason for seeking approval for the proposed rentals retrospectively from 01 August 2020 to be explained with the significance of date of 01 August 2020.	Proposal was sent to TAMP on 22.07.2020. Hence, approval was sought from 01.08.2020
(ii)	The Annexures forming part of the TR no. 260 and 261 both dated 14 January 2020 to be furnished.	Annexures to TRs Nos.260 and 261 both dated 14.01.2020 are furnished. [Annexures relate to the statements showing vacant plots].
(iii).	In respect of the lands at RR – 2023, RR – 1823, Plot no. 25, and Plot no. 107, the Valuer has arrived at the market value of the land at ₹.1,20,479/- per sq.m. in his Report of September 2019. The LAC in its Reports has however, decided to consider the market value of the land at RR – 2023 at ₹1,24,400/- per sq.m. This is reported to be the Value of the land arrived based on the SOR approved by TR no. 112 dated 20.08.2019 for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for the Ready Reckoner Zone 14/101 at ₹ 1,15,000/- per sq.m with 4% escalation per annum as on 01 October 2019. In this regard, the MBPT to clarify/ furnish the following:	
(a)	The documentary evidence in support of the market value of the land at ₹1,15,000/-	Copy of valuation Report dated 27.04.2019 for ₹115,000/- is furnished.
(b)	Given that the Valuer has specifically determined the Value of the Land at RR – 2023 in his Valuation Report, reason for consideration of alternative approach to be explained.	By valuation report dated 27.09.2019, valuers had furnished value of ₹120,479/- per sq.mtr. for RR 2023 which falls in RR Zone 14/101. LAC considered the said value for the period 01.10.2019 to 30.09.2020. By TR No.112 dated 20.08.2019, Board had approved value of ₹ 115,000 per sq.mtr. as on 01.10.2017 with 4% increase every annum for plots falling in RR Zone 14/101 for industrial use. While formulating proposal for RR Zone 14/101 for TAMP's approval, position was as under :

		<table> <tr> <th>Period</th><th>As Per TR 112 of 2019</th><th>As per valuation report dated 27.09.2019</th></tr> <tr> <td>01.10.2017 to 30.09.2018</td><td>₹115,000</td><td></td></tr> <tr> <td>01.10.2018 to 30.09.2019</td><td>₹119,600</td><td></td></tr> <tr> <td>01.10.2019 to 30.09.2020</td><td>₹124,384</td><td>₹120,479</td></tr> </table> <p>Therefore, in accordance with PGLM Guidelines, the highest value of ₹124,384 was taken into consideration.</p>	Period	As Per TR 112 of 2019	As per valuation report dated 27.09.2019	01.10.2017 to 30.09.2018	₹115,000		01.10.2018 to 30.09.2019	₹119,600		01.10.2019 to 30.09.2020	₹124,384	₹120,479
Period	As Per TR 112 of 2019	As per valuation report dated 27.09.2019												
01.10.2017 to 30.09.2018	₹115,000													
01.10.2018 to 30.09.2019	₹119,600													
01.10.2019 to 30.09.2020	₹124,384	₹120,479												
(c)	To furnish a copy of the TR no. 112 dated 20.08.2019 along with all Annexures.	Copy of TR No.112 dated 20.08.2019 and annexures thereto are furnished.												
(iv)	Likewise, in respect of the land at RR – 1304 and RR - 1768, the Valuer has arrived at the market value of the land at ₹1,90,717/- per sq.m. in his Report of June 2018. The LAC in its Report has however, decided to consider the market value of the land at RR – 1304 at ₹ 2,06,624/- per sq.m. This is reported to be the Value of the land arrived based on the SOR approved by TR no. 150 of 2019 as on 01.10.2017 for the Ready Reckoner Zone 2/ 22 at ₹1,91,036/- per sq.m with 4% escalation per annum as on 01 October 2019. In this regard, the MBPT to clarify/ furnish the following:													
(a)	The documentary evidence in support of the market value of the land at ₹1,91,036/-.	Copy of valuation report for ₹.191,036 is attached.												
(b)	Given that the Valuer has specifically determined the Value of the Land at RR – 1304 in his Valuation Report, the reason for consideration of alternate approach to be explained.	M/s. Patwardhan Consultants Pvt. Ltd. by their Report dated 20.05.2019 had furnished rate of ₹191,036 for RR Zone 2/22. By TR No.150 dated 24.09.2019 has approved the rate of ₹.191,036 as on 01.10.2017 with 4% increase every annum. Plot bearing RR N.1304 also falls in RR Zone 2/22. Shri Avinash Pendse, another valuer on MBPT panel had furnished the rate of ₹190,717 per sq. mtr. as on 01.10.2017 for RR No.1304. Hence, in accordance with PGLM guidelines, the highest rate of ₹191,036 was taken into consideration. After considering 4% annual increase as on 01.10.2018 and 01.10.2019, rate for the period 01.10.2019 to 30.09.2020 worked out to ₹206,624 per sq.mtr.												
(c)	To furnish a copy of the TR no. 150 of 2019 along with all Annexures.	Copy of TR No.150 dated 24.09.2019 and annexures thereto are furnished.												
(d)	The market value of ₹.2,06,624 per sq. mtr. is as on 01.10.2019 as seen from the LAC Report for RR No 1304 and RR No 1768. The market values and rates of rent to be updated as of 01 August 2020, the date from which the MBPT has sought approval to the Schedule of Rates.	After considering further 4% increase as on 01.10.2020, rate for the period 01.10.2020 to 30.09.2021 works out to ₹.214,889 per sq.mtr.												
(v)	In respect of the area at RR No.742, and as per the LAC Report dated 24 February 2020, the Market Value of Land per Sq.mtr is ₹1,84,131.58. The Rate of Rent per Sq.mtr per month at 6% of the market value works out to ₹.920.66, which has been proposed by MBPT in the	After considering further 4% increase as on 01.10.2020, rate for the period 01.10.2020 to 30.09.2021 works out to ₹191,497 per sq.mtr.												

	proposed schedule of Rates. However, the Market value of ₹.1,84,131.58 per Sq.mtr. is as of the year 2019 as per the Valuation Report of Shri Avinash Pendse. The market value of the land as of the year 2020 is ₹.1,91,496.85 as indicated in the Valuation Report. Since the MBPT seeks approval for the Schedule of Rates w.e.f. 01 August 2020, the market value of land and rate of rent to be updated suitably reflecting the position as of the year 2020.	
(vi)	In respect of the area at RR – 1768, the Valuer's Report does not reflect the market value of the structure at ₹.61,115/- per sq.m. Thus documentary evidence in support of the market value of the structure at ₹.61,115/- per sq.m., to be furnished.	Copy of valuation report dated 02.12.2019 is attached. [Reference to the method is at Sl.No.4 on page no.4 of the valuation report]
(vii)	The note no. 2 proposed by MBPT in the proposed Rent Schedule lacks clarity. The MBPT to examine the said note and propose changes in the said note so as to remove any ambiguity.	Note is amended as – “These rates are not applicable to Way Leave / Special Way Leave Charges”
(viii)	The notes prescribing annual escalation on the rentals and the validity of the proposed Rent Schedule to be 5 years to be proposed.	Note is amended as – “These rates are valid upto 30.09.2022 with 4% increase every October”.

4.2. The MBPT while furnishing the additional information/ clarification vide its above-said letter dated 28 January 2021 has also furnished the updated Schedule of Rates for the period 01.10.2020 to 30.09.2021, which is given below:

FMV and SOR For vacant Plots for the period 01.10.2020 to 30.09.2021

Sl. No.	RR Zone	Plot No.	Fair Market Value per Sq. Mtr. for FSI 1.00 (In ₹.)	SOR [6% return per annum on FMV per sq. mtr. per month for FSI 1.00 (with 4% escalation in every October) (In ₹.)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	14/101	RR No. 1823 (FCI) – Industrial Use	1,29,376.00	647.00
2	14/101	RR 2023 – Industrial Use	1,29,376.00 (Land) 10,608.00 (Structure)	647.00 (Land) 53.00 (Structure)
3	14/101	Plot No. 25 – Industrial Use	1,29,376.00 (Land) 10,608.00 (Structure)	647.00 (Land) 53.00 (Structure)
4	14/101	107 – Industrial use	1,29,376.00	647.00
5	11/86	RR No. 1984 – Industrial use	1,35,200.00	676.00
6	3/35	RR No. 742 – Commercial use	1,91,497.00	957.00
7	Titwala	Survey No.21 and 166 - Green Zone	2,870.00	14.00
	Titwala	Survey No.21 and 166 - Residential/ Industrial	23,139.00	116.00
	Titwala	Survey No.21 and 166 - Road/Public utilities	8,320.00	42.00
8	2/22	RR No. 1304 - Commercial use	2,14,889.00	1,074.00
9	2/22	RR 1768 (Plot B) – Commercial use	2,14,899.00 (Land) 63,560.00 (Structure)	1074.00 (Land) 318.00 (Structure)

Notes :

1. These rates are valid upto 30.09.2022 with 4% increase every October. First such 4% increase will be due on 01.10.2021
2. Rent will be worked out on the basis of Actual Built-Up Area, subject to minimum of FSI 1.00.
3. These rates are not applicable to Way Leave/ Special Way Leave Charges.
4. Above rates are exclusive of all Taxes (GST, Municipal Taxes, etc.), Service Charges, Penalties, Interest. etc. Same are separately payable by lessees, as may be applicable.
5. These rates are applicable for Non-Home Occupations.
6. These rates are applicable to respective plots for E-Tender-cum-E-Auction only.

5. A joint hearing on the case in reference was held on 17 November 2020 through Video Conferencing. At the joint hearing, MBPT made a brief power point presentation of its proposal. The MBPT and the users/ user organisations have made their submissions during the joint hearing:

6. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received from the users / user organisations and arguments made by the concerned parties will be sent separately to them. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

7. With reference to totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i) The Mumbai Port Trust (MBPT) is reported to own vast areas of land in the City of Mumbai, stretching from Colaba to Wadala, Mahim, Worli, Govandi, and Titwala. The MBPT has earmarked 09 vacant plots (located in the different Ready Reckoner Zones) for allotment on lease through the process of e-tendering-cum-e-auction to the Public/ Private/ Government/ PSU Sector. Accordingly, the MBPT has come up with a proposal for fixation of lease rentals in respect of the said 9 Vacant Plots to be allotted by E-Tender-cum-Auction method. The proposal of the port has the approval of its Board of Trustees.
- (ii) The MBPT has filed its proposal in July 2020. The said proposal alongwith the information/ clarification furnished by MBPT during the processing of the case, is considered in this analysis.
- (iii) This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section 111 of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. Thus, the MBPT has, come up with a proposal for fixing Scale of Rates (SOR) for allotment of land in respect of 9 Vacant Plots following E-Tender-cum-Auction method, based on the provisions of the Land Policy Guidelines 2014, as amended in July 2015, and read along with the various Clarification Circulars issued by the Ministry of Ports, Shipping and Waterways (MOPSW) [erstwhile Ministry of Shipping (MOS)], from time to time.
- (iv) As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the MBPT has reported about constitution of a Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the Port and the Heads of Departments of Finance, Traffic and Estate being the other members. The LAC so constituted is seen to have submitted separate Reports determining the market value of each of the 9 plots of land proposed to be allotted.
- (v) (a) Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the

Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.

- (b) To determine the market value of the various plots of land based on the five factors as prescribed in the amended Land Policy Guidelines, the MBPT is seen to have appointed a Valuer. The Valuer has submitted his Report for each of the plot of land, which has been considered by the LAC, while determining the market value of the land for each of the Plots.
- (vi) Based on the value of the land as suggested by the Valuer for each of the 9 vacant plots, the LAC has recommended the Lease rentals for each of the 9 vacant plots separately, based on which the MBPT has proposed a Schedule of lease rentals for 9 vacant plots. The analysis in respect of each plot of land is discussed below:
 - (a). **Ready Reckoner Zone 14/101 - comprising of Plot no. 2023, 1823 (FCI), 25 and 107 which are all proposed to be put for Industrial Use—**
 - (i) In connection with the Valuation pertaining to the Ready Reckoner Zone 14/101 as per various methods as stipulated in the Guidelines, the valuation report of September 2019, has indicated the value of the land as per the Stamp Duty Ready Reckoner of 2019-20 at ₹42,200/- per sq.m. and the depreciated cost of construction at ₹ 10181.80 per sq.m. (i.e. ₹ 2.68 crores being the depreciated cost of construction for a built up area of 2631.82 sq.m.). The Valuer has stated that there are neither any tender cum auction of the port land for similar transactions nor any sale transactions has occurred in the past 3 years in the vicinity. The Valuer has also determined the market value of the land considering the existing infrastructure facilities such as water front area, basin area, future use and uniqueness of location at ₹ 1,20,479/- per sq.m. and the depreciated cost of construction at ₹ 3818.18 per sq.m (i.e. ₹ 1.01 crores being the depreciated cost of construction for a built up area of 2631.82 sq.m.).
 - (ii) However, the LAC in its Report has decided to consider the market value of the land at Ready Reckoner Zone 14/101 at ₹ 1,24,400/- per sq.m. This is reported to be the Value of the land arrived based on the SOR approved by TR no. 112 dated 20.08.2019 for the period 01.10.2017 to 30.09.2022 for the Ready Reckoner Zone 14/101 at ₹ 1,15,000/- per sq.m with 4% escalation per annum as on 01 October 2019. Since the escalated market value of ₹ 1,24,400/- per sq.m after considering 4% annual escalation is seen to be more than the market value of land as determined the Valuer, the LAC has recommended the market value of the land at Ready Reckoner Zone 14/101 at ₹ 1,24,400/- per sq.m.
 - (iii) It is noteworthy that the MBPT while furnishing the additional information/ clarification in January 2021 has further updated the market value of land by 4% so as to arrive at the updated market value of the land at ₹ 1,29,376/- per sq.m. as on 01 October 2020. This has now been considered as the market value for the Plot nos. 2023, 1823 (FCI), 25 and 107, falling within the Ready Reckoner Zone 14/101.
 - (iv) As regards the cost of the structures, the depreciated cost of construction at ₹ 10181.80 per sq.m. has been recommended by the LAC, based on the Stamp Duty Ready Reckoner of 2019-20, which has been rounded off by MBPT to ₹ 10200/- per sq.m. Incidentally, the MBPT while furnishing the additional information/ clarification in January 2021 has further updated the market value of structure by 4% so as to arrive at the updated market value of the land at ₹ 10608/- per sq.m. as on 01 October 2020. This has now been considered as the market value of the structures in the Plot nos. 2023 and 25, falling within the Ready Reckoner Zone 14/101.
 - (v) Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the

percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board.

Accordingly, the lease rental for the Plot nos. 2023, 1823 (FCI), 25 and 107, falling within the Ready Reckoner Zone 14/101, has been arrived by MBPT at 6% of the market value of the land at ₹ 1,29,376/- per sq.m which works out to ₹ 647/- per sq.m per month.

Likewise, the lease rental for the structures in the Plot nos. 2023 and 25, falling within the Ready Reckoner Zone 14/101 has been arrived by MBPT at 6% of the depreciated cost of the structure at ₹ 1,29,376/- per sq.m which works out to ₹ 53/- per sq.m per month.

(b) **Ready Reckoner Zone 11/86 - comprising of Plot no. 1984, which is proposed to be put for Industrial Use –**

- (i) In connection with the Valuation pertaining to the Ready Reckoner Zone 11/86 as per various methods as stipulated in the Guidelines, the valuation report of December 2019, has indicated the value of the land as per the Stamp Duty Ready Reckoner of 2019-20 at ₹ 27,200/- per sq.m. The Valuer has stated that there are neither any tender cum auction of the port land for similar transactions nor any sale transactions has occurred in the past 3 years in the vicinity. The Valuer has also determined the market value of the land considering the existing infrastructure facilities such as water front area, basin area, future use and uniqueness of location at ₹1,30,000/- per sq.m.
- (ii) The LAC in its Report has decided to consider the highest market value of the land at ₹1,30,000/- per sq.m. for the plot of land at Ready Reckoner Zone 11/86.
- (iii) It is noteworthy that the MBPT while furnishing the additional information/clarification in January 2021 has further updated the market value of land by 4% so as to arrive at the updated market value of the land at ₹ 1,35,200/- per sq.m. as on 01 October 2020. This has now been considered as the market value for the Plot no. 1984 falling within the Ready Reckoner Zone 11/86.
- (iv) Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board.

Accordingly, the lease rental for the Plot no. 1984 falling within the Ready Reckoner Zone 11/86, has been arrived by MBPT at 6% of the market value of the land at ₹ 1,35,200/- per sq.m which works out to ₹ 676/- per sq.m per month.

(c) **Ready Reckoner Zone 3/35 - comprising of Plot no. 742, which is proposed to be put for Commercial Use –**

- (i) In connection with the Valuation pertaining to the Ready Reckoner Zone 3/35 as per various methods as stipulated in the Guidelines, the valuation report of February 2020, has indicated the value of the land as per the Stamp Duty Ready Reckoner of 2019-20 at ₹ 78,400/- per sq.m. The Valuer has stated that there are neither any tender cum auction of the port land for similar transactions nor any sale transactions has occurred in the past 3 years in the vicinity. The Valuer has also determined the market value of the land considering the values of sale and purchases at ₹ 1,84,131.58 per sq.m.
- (ii) The LAC in its Report has decided to consider the highest market value of the land at ₹ 1,84,131.58 per sq.m. for the plot of land at Ready Reckoner Zone 3/35.
- (iii) It is noteworthy that the MBPT while furnishing the additional information/clarification in January 2021 has further updated the market value of land by 4% so as to arrive at the updated market value of the land at ₹ 1,91,497/- per sq.m. as on 01 October 2020. This has now been considered as the market value for the Plot no. 742 falling within the Ready Reckoner Zone 3/35.

- (iv) Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board.

Accordingly, the lease rental for the Plot no. 1984 falling within the Ready Reckoner Zone 11/86, has been arrived by MBPT at 6% of the market value of the land at ₹ 1,91,497/- per sq.m which works out to ₹ 957/- per sq.m per month.

(d) **Ready Reckoner Zone Titwala - comprising of Survey no. 21 and 166, which is proposed to be utilized as a Green Zone, Residential/ Industrial Use as well as to be used for road/ public utilities –**

- (i). In connection with the Valuation pertaining to Survey no. 21 and 166 at Titwala, as per various methods as stipulated in the Guidelines, the valuation report of February 2019, has indicated the value of the land as per the Stamp Duty Ready Reckoner of 2018-19 at ₹6,900/- per sq.m. for both the Survey numbers. The Valuer has stated that there are neither any tender cum auction of the port land for similar transactions nor any sale transactions has occurred in the past 3 years in the vicinity. The Valuer has also determined the market value of the land considering the average value of sale and purchases of residential property at ₹ 22,249/- per sq.m. As regards land to be used as Green Zone, the Valuer has considered 40% of the Stamp Duty Ready Reckoner of 2018-19 at ₹ 6,900/- per sq.m. i.e. ₹ 2760/- per sq.m as the market value for both the Survey numbers.

- (ii) The LAC in its Report has decided to consider the highest market value of the land at ₹22,249/- per sq.m. for residential/ industrial use and the value of Green Zone, as given by the Valuer for both the Survey numbers. As regards land to be used for roads/ public utilities, the LAC has decided to consider the market value at ₹ 8000/- per sq.m, by relying on the Note forming part of the Valuer's report which indicates that the prevailing rate of TDR in the vicinity is ₹ 4000/- per sq.m., which fluctuates depends on the market conditions and the quantum of TDR shall be double for the road infrastructure.

- (iii) It is noteworthy that the MBPT while furnishing the additional information/ clarification in January 2021 has further updated the market value of land by 4% so as to arrive at the updated market value as on 01 October 2020 for all types of land listed above i.e. at ₹ 23,139/- per sq.m. for residential/ industrial use, ₹ 8,320/- for roads/ public utilities and ₹ 2,870/- per sq.m. for Green Zone. This has now been considered as the market value for the Survey no. 21 and 166 at Titwala, which is proposed to be utilized as a Green Zone, Residential/ Industrial Use as well as to be used for road/ public utilities.

- (iv) Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board.

Accordingly, the lease rental for the residential/ industrial use has been arrived by MBPT at 6% of the market value of the land at ₹ 23,139/- per sq.m which works out to ₹ 116/- per sq.m per month, the lease rental for the Green Zone with a market value of land of ₹ 2,870/- per sq.m. has been worked out at ₹ 14/- per sq.m per month and the lease rental for the road/ public utilities with a market value of land of ₹ 8,320/- per sq.m. has been worked out at ₹ 42/- per sq.m per month.

(e) **Ready Reckoner Zone 2/22 - comprising of Plot no. 1304 and 1768 (Plot B) which is proposed to be put for Commercial Use –**

- (i) In connection with the Valuation pertaining to the Ready Reckoner Zone 2/22 as per various methods as stipulated in the Guidelines, the valuation report of June 2018, has indicated the value of the land as per the Stamp Duty Ready Reckoner of 2018-19 at ₹1,01,300/- per sq.m. The Valuer has stated that there are neither

any tender cum auction of the port land for similar transactions nor any sale transactions has occurred in the past 3 years in the vicinity. The Valuer has also determined the market value of the land considering the existing infrastructure facilities at ₹ 1,90,717/- per sq.m.

- (ii) However, the LAC in its Report has decided to consider the market value of the land at Ready Reckoner Zone 2/22 at ₹ 2,06,624 per sq.m. This is reported to be the Value of the land as arrived based on the SOR approved by TR no. 150 of 2019 as on 01.10.2017 for the Ready Reckoner Zone 2/22 at ₹ 1,91,036/- per sq.m with 4% escalation per annum as on 01 October 2019. Since the escalated market value of ₹ 1,91,036/- per sq.m after considering 4% annual escalation is seen to be more than the market value of land as determined the Valuer, the LAC has recommended the market value of the land at Ready Reckoner Zone 2/22 at ₹ 1,91,036/- per sq.m.
- (iii) It is noteworthy that the MBPT while furnishing the additional information/ clarification in January 2021 has further updated the market value of land by 4% so as to arrive at the updated market value of the land at ₹ 2,14,889/- per sq.m. as on 01 October 2020. This has now been considered as the market value for the Plot no. 1304 and 1768 (Plot B), falling within the Ready Reckoner Zone 2/22.
- (iv) Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board.

Accordingly, the lease rental for the Plot no. 1304 and 1768 (Plot B) falling within the Ready Reckoner Zone 2/22, has been arrived by MBPT at 6% of the market value of the land at ₹ 2,14,889/- per sq.m which works out to ₹ 1074/- per sq.m per month.

- (v) As regards the Structure at Plot no. 1768 (Plot B) within the Ready Reckoner Zone 2/22, The Valuer has determined the Value of the Structure at ₹ 61,115/- per sq.m. While furnishing the additional information/ clarification in January 2021, the MBPT has further updated the market value of land by 4% so as to arrive at the updated market value of the structure at ₹ 63,560/- per sq.m. as on 01 October 2020. As stipulated in Clause 13(b) of the guidelines, 6% of the market value of the said land which works out to ₹.318/- per sq.m., has been prescribed as the rental for the structure at Plot no. 1768 (Plot B) within the Ready Reckoner Zone 2/22.

- (f) A statement showing the Market value of land under different methods and rate for sq. mtr. per month is given below :

Market value of land under different methods and scale of rates

Ready Reckoner Zone	Stamp duty ready reckoner rate (in ₹ per sq. mtr.) 2019-20	Depreciated cost of construction as on 01.10.2020 (₹ Per sq.mtr.)	Highest rate of actual relevant transactions in the last 3 years	Highest accepted Tender-cum-auction rate of port land	Rate arrived at by an approved valuer (per sq. mtr.)		Market value as per LAC (per sq.mtr)	Rate per sq. mtr. Per month	
					Land	Structure		Land	structure
14/101	42,200	10,608	NIL	NIL	120,479	3818.18	129,376	647	53
11/86 (plot No.1984)	27,200	NIL	NIL	NIL	130,000	NIL	135,200	676	NIL
3/35 (plot No.742)	78,400	NIL	NIL	NIL	184,1312	NIL	191,497	957	NIL
Titwala (Survey No. 21 and 166)	6,900	NIL	NIL	NIL	22,249	NIL	23,139	116	NIL

(Residential/ industrial)									
Green Zone	NIL	NIL	NIL	NIL	2,760	NIL	2,870	14	NIL
Roads/ Public utilities	NIL	NIL	NIL	NIL	NIL	NIL	8,320	42	NIL
2/22 (plot no. 1304 and 1768)	101,300	NIL	NIL	NIL	190,717	61,115	For Land 214,889 For structure 63,560	1074	318

Note :

- Figures shown in bold are the highest market value recommended by LAC and approved by Board of MBPT.
- Rate per sq.mtr. per month is arrived by LAC at 6% of the highest market value of Land and Structure.

(vii) Clause 13(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 13(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Accordingly, the lease rental has been arrived by MBPT at 6% of the market value.

(viii) Considering that the market value of the land as determined by the Valuer has been recommended by the LAC, subject to modifications in market value as modified by LAC as discussed, and given that the Board of Trustees of MBPT has approved the recommendation of the LAC and also since there have been no objections from any of the users, who have been consulted in the case in reference, this Authority is inclined to prescribe the Schedule Lease Rentals for the 9 vacant plots at various zones of MBPT, as proposed by the MBPT.

(ix) In the subject proposal, the MBPT has sought approval for the lease rent with retrospective effect from 01 October 2020. It is noteworthy that this Authority does not ordinarily give retrospective effect to the Order. But, in cases governed by special circumstances, it does require retrospective application of its Order. In a case relating to an agreement between New Mangalore Port Trust and the Kudremukh Iron Ore Company Ltd., on the advice of Ministry of Law, the (then) Ministry of Surface Transport had vide its Communication No. PR-14011/5197-P4 dated 16 March 1998 advised this Authority to give retrospective effect. Similarly, based on proposals received from MBPT, retrospective effect was given for recovery of way leave charges leviable as per the agreement between ONGC and MBPT as well as for the levy of Special Way Leave Charges and for lease rent for Land at Govandi.

(x) The MBPT has sought approval for prescription of market value of the land for the 9 vacant plots at various RR Zones of MBPT as well as the lease rent. In this regard, it is to state that the Major Port Trusts Act, 1963 mandates this Authority to notify Scale of Rates and Statement of conditions for use of port properties. Also, the Land Policy Guidelines, mandates this Authority to prescribe lease rent based on the market value of the land. Thus, this Authority notifies only the lease rent and not the market value of the land.

(xi) The MBPT is seen to have proposed a note to the effect that the lease rentals are valid upto 30.09.2022 with 4% increase every October and that first such increase will be effective from 01 October 2021.

In this regard, it is relevant here to mention that Clause 13(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that the Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2% and also mentions that the SOR would be re-fixed once in 5 years by TAMP. Accordingly, the MBPT has proposed 4% annual escalation. Also, since the lease rent being approved is for the period beginning 01 October 2020, the said lease shall be subject to its first annual escalation on 01 October 2021, in line with the Land Policy Guidelines, 2014. However, the MBPT has proposed the validity upto 30.9.2022 i.e. only for 2 years, which is changed to 30.09.2025. Accordingly, the Note prescribed is changed to the effect.

(xii) The MBPT has proposed another note to the effect that the rent will be worked out on the bases of the Actual Built-up area, subject to minimum of FSI 1.00. Since the said note gives clarity and would avoid ambiguity, the proposed note is approved. However, if rate will increase for higher FSI,

the MBPT is advised to seek the approval of this Authority for such higher rate with due justification.

- (xiii) The MBPT has proposed another note to the effect that the rates are not applicable to Way Leave/ Special Way Leave Charges. In this regard, it is to state that the MBPT has not envisaged levy of any Way leave/ Special way leave charges in the said plots of land. The judgment of the port in this regard is relied upon. However, if MBPT envisages any Way leave/ Special Way Leave in the said 9 vacant plots in future, the MBPT is advised to seek the approval of this Authority for Way leave/ Special Way Leave with due justification following Land Policy Guidelines, 2014.
- (xiv) The MBPT has also proposed a note to the effect that the rates are exclusive of all Taxes (GST, Municipal Taxes, etc.), Penalties, Interest. etc. and that the same are separately payable by lessees, as may be applicable. In this regard, it is to state that the tariff approved by this Authority is exclusive of any taxes and statutory duties. The taxes and statutory duties are to be levied by the Port at the applicable rates on the tariff so approved by this Authority. In view of this position, the note as proposed by the Port is approved.
- (xv) The MBPT has also proposed a note to the effect that the rates are applicable for Non-Home Occupations. As brought out earlier, the various plots of lands are reported to be allotted for commercial and industrial uses. As such the proposed note is approved.
- (xvi) Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Since the rental is being prescribed with effect from 01 October 2020, accordingly, a note has been prescribed in the Rent Schedule that the annual lease rentals shall remain in force for a period of five years thereon.

8. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the Schedule of lease rentals for 9 vacant plots at various RR Zones of MBPT to be allotted by E-Tender-cum-Auction method by MBPT for the period 01 October 2020 to 30 September 2025, as attached as **Annex.**

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./29/2021-22]

Annex.

Schedule of Rates (SOR) for the 9 plots

Sl. No.	RR Zone	Plot No.	Rate Per Sq. Mtr Per Month As On 01.10.2020 (In ₹)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	14/101	RR No. 1823 (FCI) – Industrial Use	647.00
2	14/101	RR 2023 – Industrial Use	647.00 (Land) 53.00 (Structure)
3	14/101	Plot No. 25 – Industrial Use	647.00 (Land) 53.00 (Structure)
4	14/101	107 – Industrial use	647.00
5	11/86	RR No. 1984 – Industrial use	676.00
6	3/35	RR No. 742 – Commercial use	957.00
7	Titwala	Survey No.21 and 166 – Green Zone	14.00
	Titwala	Survey No.21 and 166 - Residential/ Industrial	116.00
	Titwala	Survey No.21 and 166 -Road/ Public utilities	42.00
8	2/22	RR No. 1304 - Commercial use	1074.00
9	2/22	RR 1768 (Plot B) – Commercial use	1074.00 (Land)
			318.00 (Structure)

Notes:

1. The lease rental shall remain in force for a period of five years effective from 1 October 2020 to 30 September 2025 subject to increase @ 4% p.a every October. First such 4% increase will be due on 01.10.2021
2. Rent will be worked out on the basis of Actual Built-Up Area, subject to minimum of FSI 1.00.
3. These rates are not applicable to Way Leave / Special Way Leave Charges.
4. Above rates are exclusive of all Taxes (GST, Municipal Taxes, etc.), Service Charges, Penalties, Interest. etc. Same are separately payable by lessees, as may be applicable.
5. These rates are applicable for Non-Home Occupations.
6. These rates are applicable to respective plots for E-Tender-cum-E-Auction only.